

I. 住まいの場所を選ぶ

1. 日常生活の利便性

1) どんな生活を送りたいですか？

購入しようとする前に、長い目でその物件をみてみましょう。最近ではマンションの永住志向が高まっています。これは地球環境の浪費をさけるためにも大切なことです。長く住むためには、これから10年後、20年後までその家でどんな生活を送るかを考えてから購入することが必要です。マンションを買う前に、土地と建物をよく吟味してください。

マンションの広告やパンフレットに載っている、「重要事項」を確認しましたか。マンションの広告のセールスポイントばかりでなく、大切な情報が記載されています。駅前の便利な土地は商業地域であったりすると、思わぬ用途の商業施設ができたりします。あるいは閑静な住宅街では、夜道を帰るのに怖いということもあります。買い物や金融機関・公共機関など、普段の生活をその場所でどんなふうに行うのか、事前にできるだけ想像しておきましょう。

またあなたの選ぶマンションは、街と共存していけそうですか。景観として調和していますか。近隣との良好なコミュニケーションはとれそうですか。マンションは時として、周囲の戸建て住宅から孤立したコミュニティになる恐れがあります。その街の中にスムーズに受け入れる住宅を選び、その地域の住民として仲間入りしましょう。

特に日常生活で困らないために、次の点は確認しておくようにしてください。マンションは消耗品ではありません。バッグや靴を買うのとは違い、次に売るのは大仕事です。状況に流されず、高い品質と信用のおける購入をする必要があります。

- ・ マンションの建つ敷地はどんな交通アクセスになっているか。徒歩〇分の表示は、実際に歩いてみたか、周辺環境を実際に見たか
- ・ 用途地域や周辺環境を確認したか（詳細は「I-3. 周りの環境」「I-5. 自治体サービス」の項目参照）
- ・ 総戸数や管理方法の種類を確認したか

◆情報リンク

- ・ 住まいづくり全般を学びたいとき（他にもたくさんのリンクがあります）

住まいの情報発信局 内容が豊富で多くの情報リンクも掲載

<http://www.sumai-info.jp/>

不動産ジャパン

http://www.fudousan.or.jp/service/knowledge/knowledge_02.html

- ・ 住まいについて相談したいとき
不動産ジャパンの住まいの相談窓口（一覧）

http://www.fudousan.or.jp/service/knowledge/knowledge_05.html



(Complex C: 橋本彼路子氏設計)

2) 通勤・通学の利便性はどうですか？

通勤・通学のための交通アクセスは十分に調べる必要があります。広告では徒歩分数は「80mで1分かかる」として、距離数だけで計算されています。実際には誰もがこの分数で歩けるわけではありません。また日中の時刻表とは異なり、ラッシュ時にはよけいに通勤・通学時間がかかります。ですがそのような情報も広告ではあまり書いてありません。電車が何分おきにその駅から出るのか、バスはどのくらい待たなければならないか、可能なら実際の状態を想像しておきましょう。行きと帰りでマンションの周囲の状況も変わります。女の子や小さな子どもがさびしい道を歩かないでも帰れるか、迎えの自動車が必要なのか、考えておくとも将来的にも役立ちます。お子さんの成長に合わせて生活プランを思い描いてみましょう。

行きたい学校があればそこへ通うのにどのような交通アクセスになるか、またお母さんは子育てしながら通勤したいのなら、しっかりと将来計画を考えておくといと思います。

3) 買い物や生活を想像してみましたか？

生活に不可欠な施設はなんでしょう。公共施設、日常品を扱う店舗、学校に図書館、歯医者や医院、いろいろな生活関連施設が必要になってきます。大規模マンションでは敷地内にあるものも増えていますが、そこだけで十分ではないことが多いと思います。何がどこにあるか、広告の周辺図で道筋をたどってみてください。銀行のATM、コンビニエンスストアなど不可欠な生活機能をどこで行うか、イメージはついていますか。自分にとって不可欠な施設を思い描いて、そこまで何分かかるか、車が必要か、よく考えてください。

生活を始めてみると、同じものを買うにも、いくつかのスーパーマーケットを選んで行くことも多いでしょう。ある時はデパートに出かけたり、ちょっと車でショッピングセンターに出かけたりすることもあると思います。生活のための施設は同じ用途でも複数ある方が便利なきときもあります。

忘れやすいポイントとしては、公共施設です。詳しくは「I-5. 自治体サービス」の項目を見てください。住民票などの届出の機会やコミュニティセンターへの用事は意外に多いかもしれません。

生活に潤いを与えるポイントも忘れずにチェックしておきましょう。マンションの近くにお気に入りの場所ができることも、その土地になじむのに大切なことです。好きな習い事のできるカルチャーセンターやスポーツ施設、緑の美しい散歩道、子どもが楽しく遊べる公園やペットと散歩できる川辺、お気に入りの小さな美術館やショップにレストラン、どんなものがそのマンションのそばにありますか。あなたのお気に入りの街に住み、その街を大切にしていけることを考えてみてください。

チェックしておきたい生活関連施設

- ・交通機関
- ・ショッピング施設
- ・金融機関
- ・医療施設
- ・その他、あなたが必要と思う施設（スポーツ施設や文化施設など）

1. 住まいの場所を選ぶ

2. 子育て・教育・老後

1) 子育て・教育環境を確認してみましたか？

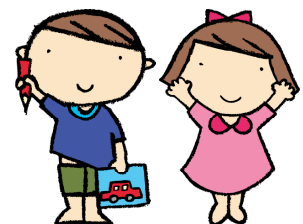
マンションに住んでみてから問題が発生する前に、子育てや教育に関する住まいの環境についてもしっかりと検討しておきましょう。

子どもにとって安心できる環境なのかなどについては犯罪の発生率なども確認したいものです。とくに通学路については犯罪率や交通事故の割合なども確認しておく必要があります。子育てしやすい環境なのかなについては保育所の数や待機児童数、児童向け施設の有無、緑や公園などの設置状況、図書館や病院といった公共施設の有無なども検討したいところです。

教育環境についても様々な条件があります。近年、大型マンションの建設に伴い、小学校の児童数が爆発的に増えすぎて、教室が足らず、運動場にプレハブの仮設校舎を建てて授業している学校などの問題もある一方、児童数の減少で廃校となる都心の学校も存在しています。小中学校の学区や1学級の人数など、独自の教育制度を設ける自治体も増えてきています。また子ども向けの児童館、学童館等の公共施設の有無、保育園の空き状況、乳幼児医療費制度なども市役所・区役所等で確認することができます。

また認可保育園の数の不足や、待機児童数の多さなども近年の大きな問題の一つです。「待機児童」とは、認可保育所へ入所を希望しながら、定員などの関係から入所できず待機している児童のことをいい、無認可保育所に入所している児童は含まれていません。このような児童数に関する情報も確認しておくといよいでしょう。

また中学受験する子の多い小学校、地域でスポーツが盛んな学区など、地域の特徴を知っておくことも必要でしょう。また教育に対する行政の取り組みなども含め、様々な観点から地域の情報を集めておくことが望ましいといえます。これらの情報は情報サイトなども参考にしつつ、実際には子供と一緒に現地周辺を歩いてみたり、近くの公園で遊んでみて確かめるなどすればより望ましいといえるでしょう。



◆情報リンク

- ・子育て支援情報（例：東京都の場合）

<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/syoushi/navi/service-list.html>

- ・子供家庭支援センター（例：東京都の場合） 地域情報も検索できます。

<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/syoushi/navi/support-center.html>

- ・教育情報ナショナルセンター（全国の学校や教科書の情報を検索できます）

<http://www.nicer.go.jp/>

- ・子育て・教育環境のいいエリアの見分け方

<http://www.jj-navi.com/edit/jj-guide/ga/contents/123104.html>

2) 高齢者の生活環境を確認してみましたか？

近年、マンションに住む高齢者も増えています。バリアフリーなど、高齢者にも住みやすい住宅の機能も魅力の一つといえますが、高齢者の生活環境という視点でも住まう地域について調べておくことが重要です。

子供の生活環境と同様、街の安全性や、病院の有無、行政の支援体制、高齢者向け施設の有無、街自体がバリアフリーに対応しているか、買い物や病院までの道など、普段の生活エリアが安全かどうかなど、様々な生活行動を考えて検討しましょう。

◆情報リンク

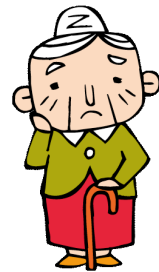
- ・高齢者が感じている地域の不便な点（調査資料）

http://www8.cao.go.jp/kourei/ishiki/h17_sougou/pdf/2svou-12.pdf

- ・あなたの街の福祉サービス（例：東京都の場合）

（地域ごとに高齢者向け、子ども向けなどの情報が検索できる）

<http://www.fukunavi.or.jp/fukunavi/anata/anatatop.html>



I. 住まいの場所を選ぶ

3. 周りの環境

1) 住まいの周りには何がありますか？

住まいは、その周りに何があるかによって、住み心地が大きく左右されます。たとえば近くに幹線道路があれば便利ですが、反面、騒音、振動、排気ガスなどによって、住み心地が悪くなります。このように、住み心地を左右する、周りの環境を相隣環境（そうりんかんきょう）と呼びます。相隣環境について、重要な観点は次の通りです。

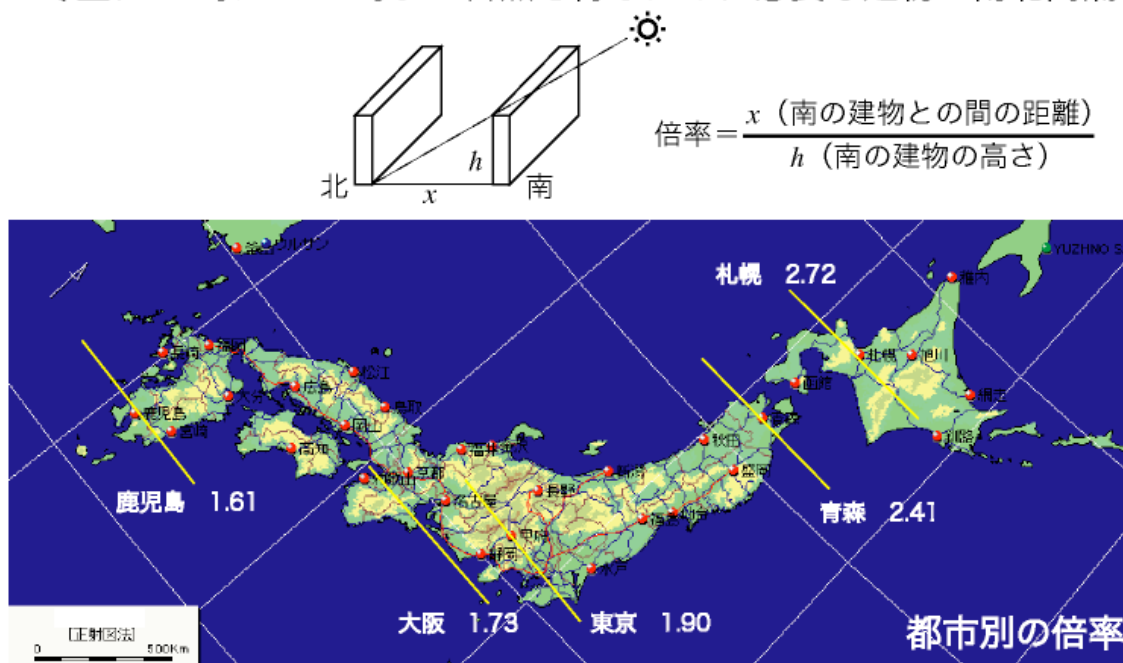
- ・ 騒音、振動、排気ガス、夜間にまぶしい光を発生させるものはないでしょうか、鉄道、幹線道路、工場、配送センターなどが問題を起こすことがあります。細い道でも抜け道になっている場合には要注意です。公園、学校、娯楽施設なども騒音源になる可能性があります。自動車や人の出入りが頻繁な施設、たとえば大きなショッピングセンターなどは、便利ですが騒音などに注意する必要があります。小規模なお店でも24時間営業のものは、昼間は気にならなくても、夜間の音や照明が気になることがあります。
- ・ 大きな日影を落とすものや、眺望あるいは通風を遮るものはないでしょうか。高層建築物、高架の鉄道や道路が問題になりがちです。
- ・ 特に高層ビルの周囲では、激しい風が起こることがあります。これをビル風と呼びます。
- ・ 覗かれる心配はないでしょうか。高層建築物、高架の鉄道や道路に加えて、歩道橋なども問題になることがあります。

相隣環境を確認するには、現地を訪問することが基本です。ただし、訪問は休日の昼間になりがちですので、それだけではわからないこともあります。

- ・ 休日には工場、配送センター、学校などは休業日ですから、平日より騒音、振動、排気ガスが少なくなりがちです。また、配送センターや24時間営業のお店など、夜に問題となるものについてもわかりません。
- ・ 鉄道や道路の影響は、交通量に左右されます。通勤交通が多い場所では平日の朝夕、仕事の交通が多い場所では平日の日中に交通量のピークがあります。さらに配送センターでは夜間に交通量のピークがある場合もあります。
- ・ 日影は季節によって変わります。日当たりがあまり欲しくない夏は太陽が高い所にあるので影は短めですが、日当たりが欲しい冬には影が長くなります。冬至に午前10時から午後2時まで4時間の日当たりを確保するには、例えば東京では、南にある建物がその高さの1.9倍以上はなれていることが必要です（図をご覧ください）。この倍率は北

半球では太陽が低い北の地方にゆくほど大きくなります。鹿児島では 1.61 倍、札幌では 2.72 倍です（図をご覧ください）。

冬至に10時から14時まで日照を得るために必要な建物の南北間隔



茅沼呼人氏によるフリー素材（From FLand）を使用して日笠端(1997)都市計画（第3版、共立出版）の計算結果より吉川徹が作成した。

一回の訪問だけで問題がないと決めつけないことが大切です。時間や曜日を変えて訪問する、周辺の住宅地図を見て問題になりそうなものがないかどうかを確認する、といったことが大切です。

◆情報リンク

- ・ 道路交通量や抜け道を調べる

道路交通センサス 国道や県道などの幹線道路について、5年に一度行われる総合的な調査で、交通量を調べています。そのマンションがある都道府県や市区町村に問い合わせれば、結果を知ることができます。ただし、地図などで解りやすく結果を整理しているところも、そうでないところもありますので、活用には工夫が必要です。解りやすい例としては、高知県庁のウェブサイト「高知県の道路」があります。

<http://www.pref.kochi.jp/~douro/keikaku/sensus/ss.htm>

警視庁や道府県警察本部の交通量調査 たとえば東京都では警視庁「警視庁ウェブサイト 交通量統計表の概要について」に説明があり、警視庁、都庁や都立図書館で結果を閲覧できます。ただし、ウェブサイトには公開されていません。

<http://www.keishicho.metro.tokyo.jp/toukei/ryou/ryou.htm>

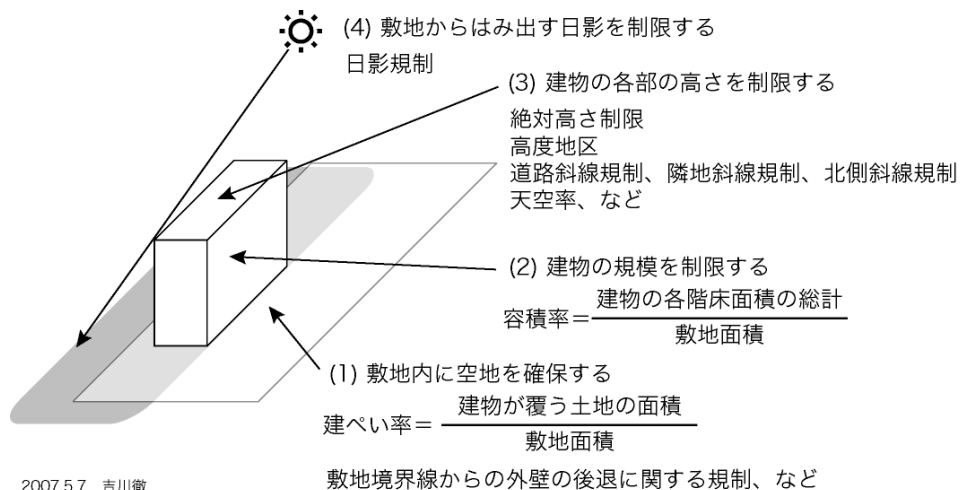
抜け道マップ ウェブサイトや市販の抜け道マップもありますが、残念ながら、包括的な情報はなかなかありません。実際にそのマンションの場所に曜日、時間を変えて訪問して、道路交通量が多くないかを調べるのが確実です。

2) 住まいの周りに将来、何ができる可能性がありますか？

南側に広い空き地があって日当たり、眺望、通風に恵まれたマンションの高層階の住戸を買ったら、その空き地にもっと高いマンションが建ったという話は、珍しいことではありません。購入時に問題となるものがなくても、将来、できるかもしれません。住まいを購入する時には、住み心地を左右する周りの環境について、将来のことにも気配りする必要があります。このような周りの環境のことを、相隣環境（相隣環境）と呼びます。

都市内のそれぞれの場所につくることができるものは、国や地方公共団体が決める都市計画によって定められています。都市計画は市区町村の役所、役場で、都市計画を詳しく書き込んだ地図（都市計画図）を見て調べることができるので、必ず確認しましょう。市区町村によっては、都市計画図をウェブサイトで公開しているところもあります。ただし、制度が複雑ですので、この項の最後に紹介した「情報リンク」などで、あらかじめだいたいの仕組みを知っておくことが大切です。特に次の点に注意してください。

- ・ 都市計画のうち、相隣環境からみて重要なのは、用途規制（建物用途を定める）、形態規制（建物の高さや形を定める）、道路・鉄道・公園などの都市計画施設です。
- ・ 用途規制は、都市計画法という法律による「地域地区」指定を中心として、建ててよい用途、建ててはいけない用途が決められています。「地域地区」指定には様々な種類がありますが、相隣環境の観点から大切なものは、「用途地域」指定です。例えば次の場合には、相隣環境が問題になる可能性があります。
 - 駅や幹線道路に近い便利な場所 周囲には「商業地域」など、住宅以外にも大規模ショッピングセンターや遊戯施設・風俗施設なども建てられる用途地域が指定されている場合があります。
 - 工場跡地 周囲では、「工業地域」や「準工業地域」など、住居以外に工場、倉庫、流通センターなどが建てられる用途地域が指定されている場合があります。
- ・ 形態規制は、主要なものとして、図に示す4種類があります。



- ・ 採光、通風の保護を目的とした形態規制（道路斜線制限、天空率など）は比較的手厚いのですが、日当たりの保護を目的とした形態規制（日影規制、北側斜線制限など）は適用されない場所も多く、眺望はふつう保護されません。ビル風も、高層マンションが戸建て住宅に及ぼしたビル風に対して損害賠償が認められた事例はありますが、直接的に形態規制によっては規制されません。たとえば横須賀市の「特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例」の解説では、市役所が調整対象とする紛争には「プライバシー・眺望権の侵害・ビル風による風害等は含まない」としています。
- ・ 形態規制は、駅の近くや幹線道路沿いなど便利な場所ほど、建物の高さの上限がない、日影規制がないなど、緩やかであるのがふつうです。このため、後に周囲に高い建物が建って相隣環境が悪化する可能性があります。
- ・ 形態規制によって、自分の住まいの正面、特に南側に、どのような形態の建物が建つ可能性があるのかを見極めて、納得した上で選びましょう。自分の住まいの正面が大規模な民有地である場合には、特に注意が必要です。形態規制の仕組みのために、大規模な土地ほど高い建物が建てやすくなります。また誰でも使える空地などを提供する見返りに、都市計画による規制の緩和が認められ、大規模な建物が建てられる制度があり、大規模な民有地に適用されることが多いのです。
- ・ 周りに将来建設される幹線道路の位置を確認しましょう。特に、マンションの近隣に孤立して交通量が少ないのに、幅が広い道路がある場合には、将来の幹線道路の一部である場合が多く、完成すると便利になりますが、交通量が増えるので注意が必要です。将来建設される予定の幹線道路の位置は、「都市計画道路」という名称で都市計画に詳しく定められています。これを市区町村の役所、役場で地図を見て確認したところ、将来に幹線道路が建設される予定がある場合には、完成時期の見通しを窓口で質問するとよいでしょう。建設事業が行われている道路や、優先整備路線と呼ばれる今後優先的に建設事業を行う予定の道路については、完成予定時期を知ることができます。また、幹線

道路ができると、それに合わせて周りの用途規制や形態規制が変更されることがよくあります。これは将来の事柄なので予めすべてを知ることにはできませんが、だいたいの方針が定められていることがあるので、市区町村の役所、役場の都市計画の窓口にお問い合わせください。特に注意すべきなのは、次の場合です。

- マンションの南隣りの敷地が、新しい幹線道路に接することになる場合 その敷地の用途規制や形態規制が緩められ、高層建築物や、騒音を発生する建築物が建てられる可能性があります。
- マンションが直接に新しい幹線道路に接することになる場合 道路の騒音や振動がマンションに及ぶ可能性があります。また、マンションの敷地の一部が新しい幹線道路に掛かる時には、敷地面積が減ることで、問題が生じることがあります。

ふつう便利な場所は相隣環境に問題が生じることが多く、これを完全に避けることは難しいので、便利さと相隣環境を天秤にかけて判断する必要があります。便利さを重視したい場合には、防音性の高いサッシュを使う、目隠しを設置するなど、相隣環境の問題を建物の性能でカバーできるかどうかとも検討しましょう。

◆情報リンク

- ・ 都市計画の仕組みについて調べる

国土交通省「みんなで進めるまちづくりの話」 都市計画の入門解説があります。

http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/index.htm

目黒区役所「建築のてびき」 上記の国土交通省のウェブサイトを読んだ後で、都市計画による規制の内容を知るのに役立ちます。ただし、市区町村毎に規制の詳しい内容には違いがあるので、マンションが立地する場所の都市計画の詳しい内容は、その市区町村のウェブサイトや窓口で調べましょう。

<http://www.city.meguro.tokyo.jp/kenchiku/tebiki/>

- ・ 用途地域の仕組みについて調べる

国土交通省 九州地方整備局 都市計画の中でも相隣環境にとって最も重要な用途地域の詳しい仕組みについて解説があります。

http://www.qsr.mlit.go.jp/n-park/machi_sumai/t_yototiiki.htm

- ・ ビル風の損害賠償が認められた事例

国民生活センター 戸建て住宅の近くに高層マンションが建ったことによるビル風被害への損害賠償の事例を解説しています。

<http://www.kokusen.go.jp/hanrei/data/200607.html>

I. 住まいの場所を選ぶ

4. 事故・犯罪・災害リスク

1) 地域の安全性を確認しましたか？ ー地域に潜む災害・事故・犯罪のリスク

マンションが立地する場所は、災害、事故、犯罪の多い地域ではありませんか？ 地震が起こっても大丈夫でしょうか？ 洪水で被害を受けそうではないでしょうか？ 土砂崩れの危険はありませんか？

住まいを選ぶ際には、地域の様々なリスクにも目を向けてみましょう。日常生活での利便性が高く、手ごろな購入価格のマンションは魅力的です。しかし、災害や事故などの危険性の高い地域に立地している場合もあります。次の点に注意して、立地条件や建物にきちんと対策が施されているか確認してください。

- ・ 地盤が軟らかい地域では、地盤沈下によって建物が傾いたり、地震時に大きな揺れに襲われたりする場合があります。このような地域では硬い地盤まで杭を打つ、耐震性を高めるなどの対策が必要です。
- ・ 昔、川、沼、田だったところは埋立地で地盤が軟らかい傾向があります。また、工場があったところでは土壌が汚染されている可能性もあります。その地域の昔の地図も見てください。
- ・ 川沿いの土地は、豪雨の際に洪水の危険性があります。川沿いでなくても、低地の場合は雨水が溜まって洪水と同じように浸水する場合があります。このような洪水リスクの高い地域では、地下室や地下駐車場に浸水の危険性があります。
- ・ 地名は、地形やそこに見られる動植物・構造物に由来することが多くあります。低地や窪地に関連した漢字（谷、溝、窪（久保）など）、水辺に関連した漢字（川、沼、蓮、芦（吉）、鷺、亀、橋・船・堀・田など）を含む地名は、浸水しやすかったり、軟弱な地盤であったりする可能性があります。近年になって地名が変わった場合もありますので、昔の地図で確認してみましょう。
- ・ 道路によっては、事故や犯罪が多発している場合があります。ご家族が通勤・通学で使う道に危険が潜んでいないか確認しましょう。

マンションの立地する地域での様々なリスクを事前にイメージして、納得した上で住まいの場所を選ぶことが重要です。

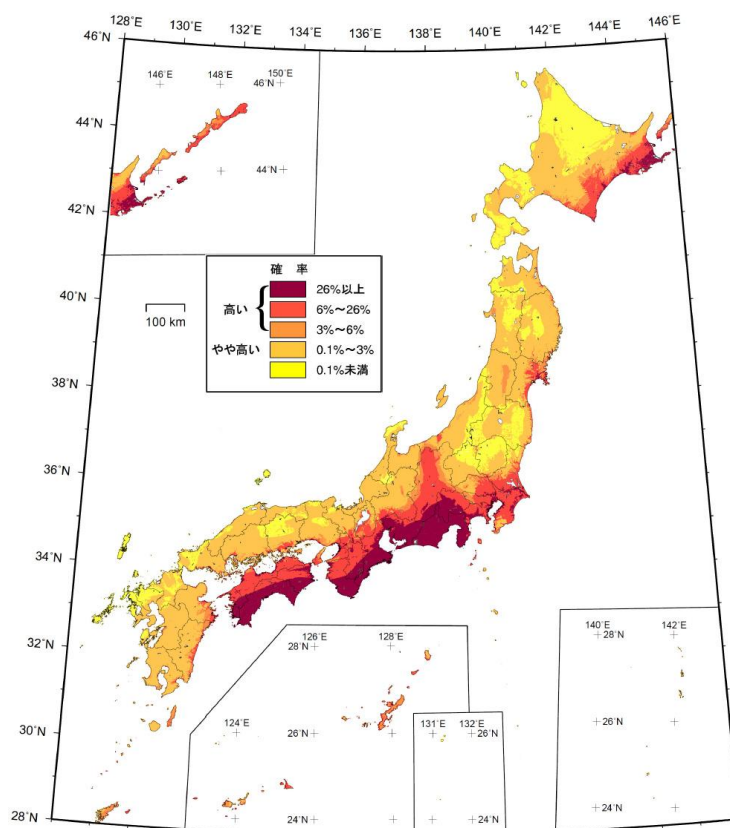
2) マップで地域のリスクを調べてみましたか？ ―災害・事故・犯罪マップの調べ方

政府・自治体では地域の様々なリスクを公開しています。ここでは、インターネットを使って地域のリスクを調べる方法をご紹介します。さらに詳細な情報を調べる場合は、地域の自治体や図書館などを訪問するとよいでしょう。自治体の地域防災計画や被害想定との情報が役に立ちます。

◆情報リンク

○地震リスク

右のマップは全国で今後30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる可能性の高い地域を示しています。色の濃い地域ほど可能性が高い地域です。東海地震・東南海地震・南海地震が懸念されている静岡県から四国南部までの太平洋側で危険性が高いほか、関東平野、宮城県の太平洋側、北海道の太平洋岸でも強い揺れの可能性が高くなっています。



- ・この地震リスクマップを拡大して見るには？

防災科学技術研究所：地震ハザードステーション

<http://www.j-shis.bosai.go.jp/>

- ・地盤が軟らかく、いざ地震が起こったら揺れやすい地域を調べるには？

内閣府：表層地盤のゆれやすさ全国マップ

<http://www.bousai.go.jp/oshirase/h17/yureyasusa/>

- ・住まいの周りの地震時の危険度を知るには？

東京都：地震時の危険度マップ（第5回地域危険度測定調査結果）

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/chousa_5/home.htm

同様のマップが日本各地の自治体で作られ始めています。ここに掲載されていない地域

については、自治体のホームページで地震時の被害想定結果が公表されている場合もあります。マンションが立地する地域の自治体のホームページ上で、「防災」や「安全・安心」情報のページを見てみましょう。

内閣府：地震防災マップ：

<http://www.bousai.go.jp/oshirase/h17/050513zisinmap.html>

○洪水リスク

地域によっては、河川が氾濫したり集中豪雨に見舞われたりした場合に地域で想定される洪水の危険性をマップで公表している場合があります。これらのマップを洪水ハザードマップと呼びます。

- ・地域の洪水リスクを調べるには？（自治体名から探す）

財団法人 河川情報センター：洪水ハザードマップ公表一覧

<http://www.river.or.jp/hazard/link/search.html>

- ・地域の洪水リスクを調べるには？（河川の名前から探す）

国土交通省：浸水想定区域図のホームページリンク集

<http://www.mlit.go.jp/river/saigai/tisiki/syozaiti/sinsui/sinsui-ref3.html>

○ 事故リスク

マンションの近くにある大きな交差点や踏切に事故が多い場合もあります。最寄り駅から自宅への道や通園・通学時に通る道の安全性を調べてみましょう。

警察庁・国土交通省：交通安全マップ（全国）

<http://www.kotsu-anzen.jp/index.html>

警視庁：交通事故発生マップ（東京都）

<http://www.keishicho.metro.tokyo.jp/toukei/jikomap/jikomap.htm>

○ 犯罪リスク

ひったくりや住居侵入などの犯罪が多発している地域もあります。東京都をはじめとして都道府県の警察本部のページで犯罪マップを公表している場合があります。住まいの周辺の安全性を調べてみましょう。

警視庁：犯罪発生マップおよび犯罪情報マップ（東京都内の犯罪発生数情報）

http://www.keishicho.metro.tokyo.jp/toukei/annai/map_annai.htm

○ 昔の地図を見る方法

昔、川、沼、田だったところは埋立地で地盤が軟らかい傾向があります。また、工場があったところでは土壌が汚染されている可能性もあります。地域の図書館で昔の地図や郷土史などの書籍を見てみましょう。また、国土地理院では昔の地図を閲覧できます。地名から地形や地盤が見分けられる場合がありますので調べてみましょう。

国土地理院：旧版地図の閲覧について

<http://www.gsi.go.jp/MAP/HISTORY/etsuran.html>

横浜市：横浜市三千分一地形図

<http://www.city.yokohama.jp/me/machi/kikaku/cityplan/gis/3000map.html>

convivial-web.com：家すぐ MAP（1974 年から 5 年ごとの土地利用が閲覧可能）

<http://convivial-web.com/PHMaps/>

1. 住まいの場所を選ぶ

5. 自治体サービス

1) 利用可能な自治体のサービスは？

住まい選びでは、建物そのもののだけでなく、周辺地域の利便性も考慮することが大切です。ライフスタイルやライフステージにあわせて、公園、保育園、スポーツ施設、図書館、美術館などの公的な施設が近くにあるか、調べてみましょう。チェックしたほうがよい施設には次のようなものがあります。

- ・ 小さな子供がいる方：保育園、幼稚園、公園、夜間・休日の急病のときの医療施設
- ・ 子供がいる方：学校、公園、運動施設、動物園、植物園、水族館、児童図書館
- ・ 高齢者の家族がいる方：ケア施設、ショートステイ施設、急患医療施設や病院
- ・ 文化に親しみたい方：博物館、美術館、図書館、文化施設
- ・ スポーツを楽しみたい方：プール、体育館、野球場、テニスコートなどの運動施設



また、自治体によって生活を支援する制度もさまざまに異なります。例えば、小さなお子さんがいる場合は、乳幼児（小児）医療費の助成制度や保育所政策がどのようになっているか確認しましょう。医療費助成は、年齢によって医療費補助の対象（入院・通院の両方や、入院のみ、など）や助成額（全額補助や一部自己負担など）が異なります。保護者の所得制限の有無も自治体によって違います。保育所に関しては、待機児童数や延長保育の有無、そして実際の保育所の状況についても調べてみることをお勧めします。子供を迎えに行く交通手段や時間についてもチェックが必要です。小学校については、学校給食を敢えて行っていない自治体もあります。

高齢者や体が不自由な家族がいる場合は、在宅介護サービス、無料バスサービスといった支援制度があれば快適な生活に役立ちます。健康な方でも、ガン、成人病など、検診を助成する制度もチェックしてみましょう。

自治体サービスの比較については、自治体のホームページにアクセスしたり、役所に電

話で問い合わせたり，窓口を訪問したりして，情報を集め比較してみることをお勧めします。また，日本経済新聞社と日経産業消費研究所は全国市区の行政サービス調査を隔年で行い，順位を雑誌，書籍で公表しています。東洋経済新報社でも毎年調査を行い，住みよさや安全なまちの順位を発表しています。それぞれ，下記の情報リンクの資料が図書館で閲覧することができます。

◆情報リンク

- ・ （区役所・市役所など）各自治体のホームページにアクセスしてみましょう。
- ・ 日本経済新聞：全国市区 行政サービス度ランキング（上），日経グローバル第 63 号，2006.11.6
- ・ 日本経済新聞社・日経産業消費研究所編：全国優良都市ランキング 2005-06 ーサービス度・革新度で測る自治体の経営力ー，2005.3
- ・ 東洋経済新報社：全国のまちの動きを伝える都市データパック 2006 年版，2006.5

II. 建物性能を見極める

1. 性能表示

1) 安全・安心・健康・快適に住むためには？

立地条件が同じマンションで、防音性能や断熱性能、耐震性能などを比べて、よりよいほうを選びたいと思ったことはないでしょうか？ マンションを買った後になって、思っていたほど性能がよくなかったり、不具合が見つかったりといったトラブルに巻き込まれるのが心配と感じたことはないでしょうか？ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（通称、品確法）はこのような要望や悩みに応えるために作られた法律で、次の3つの点で住まいの選択・購入に役立ちます。

- ・ 新築住宅の基本的な構造部分に隠れた欠陥があったとき、売主や建設業者に責任を持って対応してもらう期間（瑕疵担保責任期間）を10年間に義務化しています。
- ・ 様々な住宅の性能をわかりやすく表示するため、住宅性能表示制度を制定しています。
- ・ トラブルを迅速に解決するため、指定住宅紛争処理機関を整備しています。

住宅性能表示制度では、性能を評価する方法や性能表示の方法が法律で決められています。評価は、国土交通大臣に登録を行った第三者機関である住宅性能評価機関が行います。したがって、比べたいマンションが異なった機関で評価されていても容易に比較することができます。新築住宅の場合、評価項目は次のように全部で10分野あります。

- (1) 地震などに対する強さ（構造の安定）
- (2) 火災に対する安全性（火災時の安全）
- (3) 柱や土台などの耐久性（劣化の軽減）
- (4) 配管の清掃や補修のしやすさ（維持管理への配慮）
- (5) 省エネルギー対策（温熱環境）
- (6) シックハウス対策・換気（空気環境）
- (7) 窓の面積（光・視環境）
- (8) 遮音対策（音環境）
- (9) 高齢者や障害者への配慮（高齢者等への配慮）
- (10) 防犯対策

評価は2段階に分かれており、まず、設計評価では設計段階の図面によるチェックを行います。つづいて、建設評価では建設工事・完成段階の検査が行われます。検査の結果が

まとめられた評価書には図1のようなマークが付けられています。



図1 性能評価書に付けられるマーク

(<http://www.hyouka.gr.jp/seido/shintiku/01.html> より引用)

住宅性能表示制度を利用すると、次のようなメリットが得られます。

- ・ 万が一トラブルがあったとき、紛争処理機関を利用して円滑・迅速に解決を図ることができます。
- ・ 民間金融機関によっては性能表示住宅の住宅ローン優遇があります。
- ・ 耐震等級が高い場合、建設住宅性能評価書を取得すると、地震保険が安くなります。割引率は耐震等級1、2、3でそれぞれ10%、20%、30%です（新築マンションの場合は、自動的に10%の割引を受けることができます）。

住宅性能表示制度の評価を受けていることは、客観的に性能を計っているのもあって、必ずしもその建物が高性能であることを意味しているのではないことに注意してください。例えば、耐震等級1は建築基準法で決められている最低限の性能は満足していることを表します。耐震性能は、等級2、等級3と増えるにしたがい上がっていきます。

資産としてマンションを購入し、将来売却する際に住宅性能表示制度を活用したいと思っている方は次の点に気をつけてください。

- ・ 専有部の評価には共用部の評価書が必要になります。
- ・ 評価書は3年に1度、更新が必要です。中古住宅としての評価を受けることもできますが、費用は高くなってしまいます。

また、名古屋市、大阪市、横浜市、京都市、京都府、大阪府、神戸市、川崎市、兵庫県などでは、一定規模以上の建物を建てる際に、建築物総合環境性能評価システム（CASBEE：キャスビー）による評価結果の届出を義務付けています。CASBEEは、建築物の環境性能について、省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面と、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面をあわせて評価し格付けするシステムで、国土交通省住宅局の支援のもとに日本サステナブルビルディングコンソーシアムが開発してきました。これらの自治体のウェブサイトには届け出られた

CASBEE の評価結果が公表されており、CASBEE の評価書を見ることで、そのマンションが地域の特性に応じて環境配慮がなされているか、チェックや比較することができます。第三者認証制度や CASBEE 評価員登録制度なども整備され、第三者認証を受けたマンションの評価書などもウェブサイト上で公表されています。また、川崎市は CASBEE 評価結果の届出対象となる分譲マンションの広告に評価結果の表示を条例で義務付け、さらに CASBEE 評価結果に応じて、マンション購入者に対して住宅ローン金利を最大 1.2% 安くする民間金融機関もあります。

また東京都では建築物環境計画書制度を行っており、延床面積 1 万㎡を超える建物の届け出を義務付けています。計画書は公開されており、外壁・屋根の断熱や省エネルギーなどマンションの環境配慮の状況を知ることができます。マンションについてはこの制度と連動したマンション環境性能表示制度があり、延床面積 1 万㎡以下の建物の任意届出制度も始まっています。建物の断熱性、設備の省エネ性、建物の長寿命化、みどりの 4 項目の評価について、星印（★）の数で示したラベルが表示され、星印の数に応じて金利を優遇する民間金融機関の住宅ローンもあります。

品確法に関連した制度に、(財) 住宅保証機構が行っている住宅性能保証制度があります。完成、引き渡し後、万が一不具合が起きても住宅保証機構の保証住宅であれば登録業者が最長 10 年間保証します。品確法の瑕疵担保責任と異なる点は、業者が倒産しても保険でカバーされることです。基礎の著しい沈下、基礎・柱・はり・壁のひび割れ、屋根からの雨漏りなど基本的な構造にかかわる部分は 10 年間保証されます。また、タイル・石張りののはがれや建具・設備の不具合などは 2 年間保証されます。

また、ドアや浴槽などの住宅部品の欠陥により被害が生じた場合は、住宅紛争処理支援センター（住宅部品 P L センター）が相談窓口となり製造業者との和解を支援してくれます。これは製造物責任法（P L 法）に基づいた制度であるので、住宅性能評価機関の評価や住宅保証機構の保証がないマンションでも対象となります。

◆情報リンク

- ・ 住宅性能表示制度について調べる

住宅情報提供協議会：住まいの情報発信局

<http://www.sumai-info.jp/seino/index.html>

(財) 日本住宅・木材技術センター：住宅性能表示制度パンフレット

<http://www.howtec.or.jp/qui/panf/index.htm>

- ・ 品確法や住宅性能表示制度について調べる

住宅性能評価機関等連絡協議会：説明ページ

<http://www.hyouka.gr.jp/seido/shintiku/index.html>

- ・ 客観的に評価を行ってくれる住宅性能評価機関を調べる

住宅性能評価機関等連絡協議会：登録住宅性能評価機関検索システム

http://www.hyouka.gr.jp/kikan/hyouka_search.html

- ・ すまいに関する様々な相談窓口を調べる

すまいづくりまちづくりセンター連絡協議会：相談窓口データベース

<http://www.hdscc.jp/organtop.htm>

- ・ CASBEE（建築物総合環境性能評価システム）について調べる

（財）建築環境・省エネルギー機構：CASBEE

<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/index.htm>

- ・ 川崎市建築物環境配慮制度について調べる

<http://www.city.kawasaki.jp/30/30kansin/home/casbee/casbee.htm>

- ・ 東京都建築物環境計画書制度について調べる

東京都：建築物環境計画書制度

<http://www2.kankyo.metro.tokyo.jp/building/index.htm>

- ・ 住宅性能保証制度について調べる

（財）住宅保証機構：住宅性能保証制度

<http://www.how.or.jp/seinou/index.html>

- ・ 住宅部品のP L（製造物責任）事故の相談窓口について調べる

住宅紛争処理支援センター

<http://www.chord.or.jp/shienc/>

II. 建物性能を見極める

2. 安全な構造

1) 構造上安全な建築物とは？

a) 設計で考えている安全の意味は？

建物を作る目的が「自然の災害から人命と財産を守る」ことにあるとすれば、建築物は考えられるあらゆる災害を想定してそれらに耐えることが出来る性能を備えていることが期待されるでしょう。

もし、自然界に起きる地震、台風、降雨などの大きさや時期が正確に予想できるなら、建物の性能を、それらによって使用不能になったり、倒壊したりすることのないように確保することはかなりの精度で可能になってきました。実際の建物を作って荷重を作用させるのではなく、コンピュータで再現して確認することが可能になったからです。

しかし、自然界の変化は大変複雑で、残念ながら現在の科学で総てを予測することは出来ませんし、建築に影響を及ぼす因子の数や種類は膨大で、実際の検討はそれらの中から大きな影響を持ちそうな因子を抽出して計算し、見当を付けているのです。

どの因子を選んで、どの程度の性能にするのかは人間が決めることですので、どのような設定も可能なのですが、何が起きるのかは人間の想像が及ばない領域なので残念ながら「完全な安全」という概念は成立しないと言うのが正しい表現です。

とは言え、地震は確実に起きていますし、毎年台風がやってきます。局地的な降雨も毎年起こり、水害や土石流が発生しています。環境変化が起きることについては疑うまでもない事実ですから、設計としては「最もありそうな規模」の地震や台風の規模を想定して、性能を決めているのです。ただこの「ありそうな規模」も古来不変のものではなく、大きな地震があるたびに改められてきましたので、現在定められている地震や法で定められている地震力も今後更に高められることがないとは言えません。

b) 設計で定める安全確保の方法は？

では、目標とする地震の大きさが決められたとして、設計では、「最もありそうな」地震に対してどのように安全な性能を確保しようとしているのでしょうか？

設計と言う行為の内容は、想定される地震や台風などによる外力の大きさが決まると、次に建物を構成している柱や梁などの躯体が壊れないかの確認作業があり、最後に建物の一部が被害を受けても建物全体が倒壊しないことの確認作業を行います。これらは、実際の建物で確認することは出来ませんので計算によって再現するのですが、計算では建物を構成する総ての要素を組み込むことは出来ませんし、設計に時点では実際に作用する荷重など決められない要素もあるので、計算はあくまで理想化された計算モデルで近似化する

ことが必要となります。そして、決められないことに対しては、工学的な判断に基づく「余裕率」という考え方でカバーし、本当に起きていることを「再現」することは出来なくても安全が確保できるように配慮しているのです。計算がより正確になりますとこの「余裕率」がだんだん削られて、「ありそうな」外力に限りなく近づいてゆくのですが、仮定条件そのものが変わると途端に「不適格」な建物になってしまうので、設計では十分な余裕を見込んだものに設定されていることが大切だと言えましょう。

◆情報リンク

- ・ 市民のための耐震工学講座 （日本建築学会）
http://www.aij.or.jp/jpn/seismj/lecture/index_s.htm
- ・ 構造設計者の役割と構造設計について調べる （日本建築構造技術者協会）
http://www.jsca.or.jp/vol2/23news_release/2005False/jsca20051128.html
- ・ 知っていますか（構造用語）を読む （日本建築構造技術者協会）
http://www.jsca.or.jp/vol2/15tec_terms/backnumber_tec_terms.html

2) 構造設計では何を検討しているのでしょうか？

a) 構造設計の内容

建物の構造設計は大きく「構造計画」と「構造計算」に分けることができます。具体的な作業でいうと「何を作るか」と「どう作るか」ということです。

設計を始めるときに建築家は設計チームを組織します。構造家や構造設計者と呼ばれる人たちが、「何を作るか」のために構造的な視点から提案します。依頼者からの要求条件に応える構造のシステムや材料・構法について調査し、検討して意匠や設備との調整を図ります。建てようとする建物が法律に適合しているかの検討もこの段階で行われます。

意匠・設備を含めた調整が終わると、今度は「どう作るか」の作業に入ります。ここでは3つの項目について調べます。「建物を構成する部材が壊れないか」、「それぞれの部材は堅固に結合されているか」、「組みあがった構造システムが必要な性能を持っているか」です。これらの一連の作業は「構造計算」とよばれ、法律で定められた手順に従って計算によって確認されます。この手順と結果を示した「計算書」が作成されます。これは建物のいわば「性能書」のようなもので、建築基準法や関連法規に適合しているかどうかの審査はこの計算書によって確認されることになります。また、この内容を図式によって表現す

るために「構造図」が作成されます。これらは建物の性能を現す大切な情報なので、しっかり保管し、理解するように努めましょう。

b) 構造計画の大切さ

構造設計の中で「構造計画」はとても大切な作業で、ここで建物の構造システムや目指すべき性能を定め、建物の外郭はほぼ決まってしまう。「構造計算」は「構造計画」のフォローアップ作業ともいえる作業なのですが、近年の計算法の詳細化によってその作業が膨大になり、「構造計算」があたかも「構造設計」の総てであるかのような錯覚が定着してしまいました。

構造計算の詳細化に伴って計算の自動化が図られ、コンピュータによる計算が日常化するにつれ、「認定ソフト」と呼ばれる計算の道具が普及してきました。法律で計算の手順を認定するというこの方法は、改ざんというリスクはあったものの大きな事件もなく、利用者の善意に支えられて普及してきましたが、遂に不幸な結果に至ったことはご承知の通りです。コンピュータの最大の難点は余りにも多くの計算をしてしまうことかもしれません。木構造の釘、鉄筋コンクリート構造の鉄筋、鋼構造のボルトなど、一本一本の応力までが計算できたからとて、決して建物の性能が向上するわけではないのです。建物の設計で最も大切なのは、「在るべきところに必要なものがあること」であり、余りにも詳細な設計で厚い計算書があるからといって、決して安全であることの証明ではないのです・

法律に適合していることを定められた手順で確認することで構造設計が完結するという現在の方法では、設計者は施主に直接サービスを提供する機会がなく、「コンピュータを正しく使って法律にあっていることを確認した」ことを報告することだけが業務になります。自分の大切な建物がどんな人によって計算され、誰が安全を保障しているのか確かめてみることも大切です。

3) 建築基準法は何を定めているか？

a) 建物の安全と法の基準

平成17年11月17日にマスコミ等を賑わし、社会的な大事件となった「耐震偽装事件」は、地震などの災害に関する建物の安全という「基本的な問題」について、改めて関心と呼ぶことになりました。

「建物の安全」という言葉から先ず思い浮かぶのは、住居内や外出先の建物の階段で転んだり、回転ドアに挟まれたりなどの日常生活での事故と地震、台風、火災などの災害時の被害とがあります。これらの安全には、人を収容する建物の性能が大きく関わっています。このほか、建材などから発生するホルムアルデヒドなどによるシックハウス症候群やアスベストによる健康被害なども建物の性能との関わりが大きく重要な課題となっています。

す。

建築基準法は、これらの建築物の性能について、建築物の安全・衛生・快適性等の確保のために「最低限必要な基準を定める」としています(第1条)。ここでは、とくに地震や火災などに対する構造安全性の性能について、建築基準法との関係から考えてみましょう。

では、その最低限の安全確保というのは、具体的には人や建物がどのような状態になっていることを指しているのでしょうか。

たとえば、火災に対しては「人間が避難するために必要とする時間が確保できること」という考え方で組み立てられています。部屋や通路・階段などの避難のための経路などを構成している柱、壁、梁などが火熱に耐えるべき時間(耐火時間)を定め、その必要な耐火時間に応じた構造(耐火構造)が指定されています。この耐火時間は建物の用途や階数・面積等の規模などによって異なり、当然のことながら、規模が大きいほど、劇場など同時に収容する人の数が多いほど長い時間が指定されています。

一方、地震に対する性能の最低基準は、「震度6強程度の地震に対して崩壊・倒壊しないこと」と説明されています。つまり、こちらの場合も、崩壊・倒壊などの逃げる間もなく人が死んでしまうような壊れ方をしなければよいという考え方です。その災害現場である建物から避難する時間が確保できることという意味では、火災に対する性能と同様の考え方であることがわかります。

このように、建築基準法の災害時の安全に関する最低限の基準は、その災害が「極めて稀に起こる」ものであれば、人間が避難するための時間が確保できること、すなわち、人命の保護という考え方で統一されていることが理解できます。

ただし、ここで気をつけなければならないのは、法律は最低限の基準、つまりこれ以下ではいけないということを定めているのであり、望ましいことを定めているわけではないということです。人命の保護を最低限の目的としているということは、その後の建物の性能確保・財産保護までを保証しているものではなく、その定められた避難のための時間そのものも、障害者、老人、子供などの災害弱者への配慮がなされているわけではないということです。とくに、地震などに対する構造上の性能については、不特定多数が集まる建物も個人の住宅も区別されていないこと、現在の高層化・大規模化した建物、あるいは雑居ビルなど複合化した用途の建物を想定していない面があることなど、多くの検討課題もあることがわかります。

このことを、技術の現状や災害の頻度・確率との関係からみた経済性とのバランスを考慮して、現時点での政治的・社会的制約としてやむを得ないと考えるとしても、被災の当事者にとっては、災害直後に命はとりとめても、余震に対しては大丈夫か、住まいを失ってしまっただうすればよいのかという問題は重く残ります。

解決策は、法律の内容を、災害弱者をも含めて対応することや、中には一つの都市並みに大規模化した建築物や雑居ビルなど用途が複雑化した建築物、生活の拠点である住宅などに対応するよう、よりきめの細かいものに改正することが考えられます。しかし、災害はそれまで待つてはくれません。

b) 最低の基準から望ましい性能へ

では、どうすればよいのでしょうか。現状においてその答えは、法が保証する最低限の基準以上の性能を建築主が自分で設定して発注するということになります。当然に建築コストはその分高くなりますが、建物が商品であると考えれば、むしろ当然のことといえるかもしれません。しかし、我が国では、建築物という商品の目標とすべき性能の基準がほかに示されていなかったため、建築基準法の最低の基準がスタンダードな性能と受け取られていたという事情がありました。このため、よりよい耐震性能などを保証する商品を選択することが事実上できないという状況にあったわけです。このことについては、専門家である設計者、ゼネコン、デベロッパー、行政機関、研究者等の関係者が市民に対して十分な説明をしてこなかったということも反省し、当学会でも様々な取り組みを始めています。

また、高層マンションや大規模な斜面地マンション等は、大震災により大規模な被害を受けても、建て替えや大規模な改修が困難な場合も考えられ、阪神・淡路大震災でも教訓となっています。これらの建物を最低限の基準で設計することでよいのかという疑問も生じています。

法制度上では、平成11年に品確法(※)が制定され、未だ共同住宅など一部ではありますが、徐々に高いレベルの性能を持つ住宅の供給という概念が市場にも形成されつつあります(表 参照)。※住宅の品質確保の促進等に関する法律

なお、耐震偽装事件の建築物においては、ホテルや賃貸マンション等は比較的早期に改修・建て替えなどが進められていますが、分譲マンションの多くは複数の所有者の合意形成等の問題があり、改修などの方向性さえ見えていないものもあります。このことは、昭和55年以前のいわゆる新耐震設計法導入前のマンションなどの耐震改修についても同様の問題が従来から指摘されています。

表 品確法に基づく住宅性能表示(「1. 構造の安定に関すること」)

1-1 地震で倒壊等しないための耐震等級	3	建築基準法の規定する1.5倍の地震力に対して
	2	建築基準法の規定する1.25倍の地震力に対して
	1	建築基準法の規定する地震力に対して
1-2 地震で損傷等しないための耐震等級	3	建築基準法の規定する1.5倍の地震力に対して
	2	建築基準法の規定する1.25倍の地震力に対して
	1	建築基準法の規定する地震力に対して

c) 建物の発注者と建築技術者の課題

ここで誤解のないようにことわっておかなければなりませんが、これまでの話は、建物の計画段階、設計段階に守るべき基準のことであり、できあがった個々の建物が持つ性能のことではないということです。実際の建物は、計算上の安全率などを工学的に考慮した計算基準によって設計されていることなどから、ある程度の余裕が見込まれています。ただ

し、これらの計算過程では、設計者の判断によりアレンジする部分が少なくないため、個々の設計ではばらつきが生じることになります。このようなことから、法に適合して設計された建物であっても、最低限度のぎりぎりの性能のものから余裕のある性能のものまで存在することになります。

この設計性能のばらつきに、次のような予想外の要因が関係したときに、崩壊・倒壊につながる場合があるわけです。

- ① 現在の基準が想定した以上の大きな地震動が起こった場合
- ② 当該建物の工事に著しい施工不良があった場合

現状では、これまで述べてきた前提を踏まえた上で、最低限の性能を求めるか、より安全性の高いレベルを求めるかは、発注者である市民の方々が専門家の意見を聞きながら、自ら決定しなければならないということを理解していただきたいのです。

d) 関係する法制度の状況

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、近年まれにみる6400人余りの死者をはじめとする未曾有の被害が生じました。被害の特徴は次のようなものであり、研究者・技術者は大きなショックを受けました。

- ① 死者の大部分が木造住宅の崩壊・倒壊による直接の被害者であったこと。
- ② 新耐震設計法導入以前の建物の被害が著しく、層崩壊、倒壊等の被害を受けた大規模ビルも少なからずあり、地震の発生時刻がずれていれば、さらに桁違いに多くの死者が出るのが確実であったこと。
- ③ 新耐震設計法以後の建物もピロティのある形状や耐力壁などに関する設計上の処理が不適切なものは、倒壊・大破等の被害を生じていること。
- ④ 木造、鉄骨造及び鉄筋コンクリート造などの建築物のそれぞれに、施工不良による被害も目立ったこと。

さらに、命は助かったものの、多くの建物が突然に建て替えなどを余儀なくされたり、③のように新しい建物でも建て替え等を必要とする場合に、ローンが二重の負担としてかかることになった市民が、「倒壊しなかったので適法である」と説明されたことに対する違和感は大きく、最低基準の意味が改めて問題視されることになりました。

国は、これらの問題点に対応するため、次のような法整備を行っています。

①耐震改修促進法の制定による昭和55年以前の耐震性能の劣る不適格建築物の耐震診断や改修の促進をはかる（平成7年制定。平成18年1月大幅改正施行。）。

②品確法の導入により、住宅に関する建築基準法の最低基準を上回る性能を設定して、建築主などに自助努力による性能の選択の促進をはかる（平成11年制定。平成18年改正）。この品確法に基づき、建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅の瑕疵担保責任の履行を図るため平成19年5月に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が公布され、平成20年5月までに「保険の引き受け主体の整備及び紛争処理体制の整備」の規定部分が施行される。また、平成21年秋までには、「瑕疵担保責任の履行のための資力確保の義務づけ」の規定の部分が施行される。

③建築基準法を改正し、基準の整備及び中間検査制度などの導入により、違反建築物や施工不良対策など法規制の実効性をはかる（平成10年改正。耐震偽装事件対応のため、平成18年大幅改正、19年6月施行。）。

◆情報リンク

- ・建築基準法を調べる（条文が見られます）

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/code.html>

- ・建築基準法を調べる

http://www.refonet.jp/steprefo/03_f.html

- ・品確法を調べる

<http://www.sumai-info.jp/>

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hinkaku/hinkaku.htm>

- ・耐震改修促進法を調べる

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/resident.html>

4) マンションの構造上の安全性、どんなところをチェックすればよいですか？

自然環境に恵まれた日本ですが、地震や台風によって毎年どこかの建物が被害を受けています。マンションでは戸建て住宅に比べて台風による被害は少なく、バルコニーに飛んでゆきそうなものを置かないといった点を注意しておけば良いようです。では地震に対する安全性はどうでしょうか。マンションの購入を考える時には既に設計が終わって、作っている途中の場合がほとんどですが、敷地の場所、設計の面から、作る面からなど、いくつかの面から確認できるポイントを紹介しましょう。

a) 敷地の場所

阪神淡路大震災の時に山陽新幹線も大きな被害を受けました。同じ基準で設計されていたのですが、場所によって大きな被害を受けたり、ほとんど被害がない箇所がありました。これは場所により地震の揺れ方に違いがあり、この揺れ方が被害と関連するからです。昔川が流れていたり、田んぼがあった様な場所は比較的地盤が軟らかく、地震で大きく揺れる可能性があります。地盤の良いところに建てられた建物は、一般的に被害が少ない場合が多いようです。敷地が以前はどのような用途に使われていたかを調べ、軟らかい地盤の場合はどのような対策が取られているか確認すると良いでしょう。

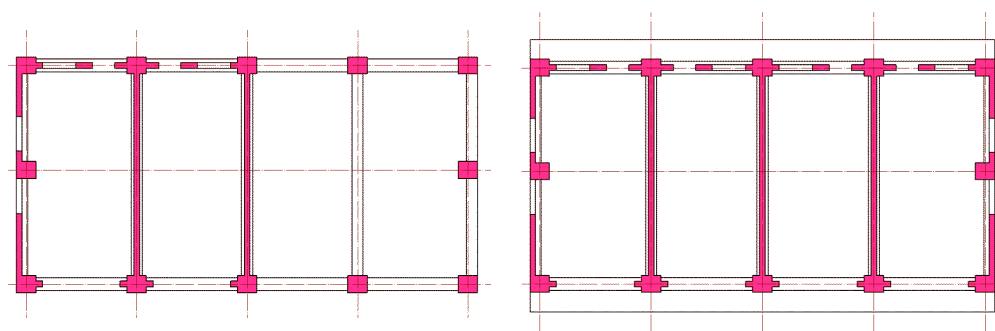
この資料の「I 住まいの場所を選ぶ」の「4. 事故・犯罪・災害リスク」の項には地震時のリスクに関する情報マップが紹介されていますので見て下さい。

b) 設計の面からの確認

建物の構造上の安全性を左右するのが構造設計の善し悪しです。設計に問題があればどんなに丁寧に造っても（建物を造ることを「施工」と言います）安全な建築物にはならない場合があります。構造設計が良いかどうかを専門家ではない人が判断するには限界がありますが、鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造の場合で、いくつかのポイントを紹介します。

○図面に色を塗ってもらう

モデルルームには設計図が用意されています。設計図の中に構造図といって柱や壁など骨組みに関する図面があります。間取りが書かれた意匠図でも構造図でも良いので、購入を検討しているマンションの構造上の安全性に役立っている柱や壁に色を塗ってもらいます。数千万円の買い物ですので、遠慮せずに各階の平面図に塗ってもらいましょう（購入する住戸だけではなく全体の平面図に）。この作業は構造設計をした専門家に指示してもらうことが大切です。この平面図を眺めてみて下さい。まず購入しようとしている住戸のある階の平面図の色が塗られた箇所が左右上下とバランス良くある場合は第1段階終了です。次に下の階、さらに下の階とこのバランスを確認します。各階のバランスが良い場合でも上下の階で塗られている箇所（面積）に大きな差がある場合は要注意です。このような場合は第三者の構造専門家の意見を聞いた方が良いでしょう。



色を塗った図面 1階

色を塗った図面 2階

上下の階と1階の左右のバランスが悪い例

○柱などコンクリートが十分に詰まるかどうかを確認する

構造図に断面リストという図面があります。この図面には柱や梁の寸法と中に配置される鉄筋の本数や太さが書かれています。鉄筋が多く入っているほど良いように思いますが、一概にそうとは言えません。コンクリートは砂と砂利とセメントで構成され、通常の場合、砂利は最大で25mmまでの大きさを使っても良いことになっています。また、鉄筋はコンクリートと一体化しやすいように表面にリブやふしと呼ばれる凸凹の突起のあるものが使われます（図-1）。さらに、鉄筋の長さには運んでくる都合上、限界がありますので、鉄筋

を途中でつなぐことも考えておかなければいけません。つなぐ部分では鉄筋の太さより大きくなることも考え、25mmの砂利も含まれているコンクリートが隅々まで詰まるためには、鉄筋と鉄筋の間の隙間（図-2の「あき」）が重要になってきます。

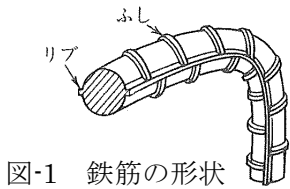


図-1 鉄筋の形状

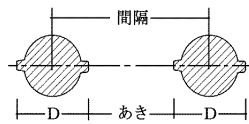


図-2

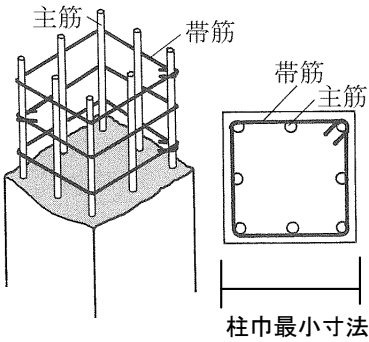
鉄筋がたくさん入っているから良いのではなく、柱やはりの断面の寸法と鉄筋の本数のバランスがとれているかも、良い構造設計かどうかを判断するポイントになります。

下の表は柱の主筋の太さが 32 mm の場合の柱巾の最小寸法です。この数値を参考にしてください。

帯筋 \ 本数	5 本	6 本	7 本	8 本	9 本
D13 (13 mm)	480	565	650	735	820
D16 (16 mm)	495	580	660	745	830

1 辺に配置される主筋本数に必要な柱の巾の最小寸法

単位：mm



c) 施工（造る）の面からの確認

○工事監理について

建築主はマンションをいつまでに、いくらの費用で建てたいのかを示す人または企業で、建築の設計を建築家や設計事務所に依頼し、施工業者に施工を依頼します。建物が設計図通り造られているかを確認する「工事監理」という業務は設計者の仕事に含まれます。

一概に言えないのですが、建築主と施工業者が同じ系列の会社だったりすると設計者の意見が軽く扱われたりする恐れが無いとも言えません。このような場合には設計者による工事監理が行われているかどうかを確認しましょう。設計者が頻繁に現場を確認すればするほど良いので、「常駐監理（現場に常にいて管理をする）」なのか、そうでない場合はどの程度の頻度で現場を見ているのかを聞いてみることも大切です。

○工事期間について

マンションを購入する場合に、その建設にかかった費用を聞いても教えてもらえないと思いますが、工事期間は工事現場に掲げられた看板やパンフレットに書かれています。マ

ンションの購入を考え始めたら多くのパンフレットを集めてみて工事期間を見比べてください。駐車場や倉庫が地下にある場合、工事期間は長くなります。杭が必要な場合も工事期間は長くなります。同じ様な条件で同じ様な規模なのに差がある場合は要注意です。特別な工法を採用して短期間で完成させることも出来ますが、工事期間が短くできる理由を聞いて納得できなければ購入は考えた方が良いでしょう。

◆情報リンク

- ・地盤について

(社)日本建築学会

<http://www.aij.or.jp/jpn/seismj/lecture/lec4.htm>

- ・地盤の被害事例

(社)日本建築学会

<http://www.aij.or.jp/jpn/seismj/lecture/lec11.htm>

- ・鉄筋コンクリート造

(社)日本建築学会

<http://www.aij.or.jp/jpn/seismj/lecture/lec7.htm>

- ・鉄筋コンクリート造の被害事例

(社)日本建築学会

<http://www.aij.or.jp/jpn/seismj/lecture/lec13.htm>

5) 斜面地やがけ地に建つ建物の安全は？

a) 斜面地を利用した地下室マンション

建物を作る目的が「自然の災害から人命と財産を守る」ことにあるとすれば、建築物は考えられるあらゆる災害を想定してそれらに耐えることが出来る性能を備えていることが期待されるでしょう。

近年、低層住居専用地域において、斜面地を利用して建築することにより、斜面の下からみると中高層建築物のような外観を有する大規模な地下室マンションが増えています。これは、容積率の算定に住宅の地下室の床面積を全体の1/3まで不算入とすることが出来る建築基準法の制度を利用したのですが、周辺の住環境に大きな影響を与えるものとして、斜面地を有する各自治体が条例で規制するようになってきました。

また、このような地下室マンションは、斜面地の地盤構成や水位などの調査を綿密に行ったうえで、適切な設計・施工を行わないと、大雨や地震の際に地滑りが起こったり、建物が土圧等による変形を生じたりする構造上の問題、排水の処理など衛生面の問題を生じ

ることがあります。さらに、大地震などの災害で被害を受けた際の避難の問題や建物の復旧工事が困難となることなど、通常の建物にない問題点もあります。

このほか、これらの斜面地の区域で、急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域に指定されている場合には、建築することや宅地を造成することに対してそれぞれ制限が加えられています。

b) がけ地に建つ建物

斜面地のほか、隣地や道路と敷地とにがけ等の高低差がある場合にも、擁壁を築造したり、建物自体で土圧や水圧をうける設計をしなければならないケースがあります。

このがけ地で、急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域に指定されている場合は、建築することに対してそれぞれ制限が加えられています。このほか、各自治体で「がけ条例」と呼ばれる条例を定め、30度程度の傾斜角の斜面地や2m程度のがけが生ずる場合に、擁壁の設置を求めるなどの規制をする例が多くみられます。

また、一定以上の規模の開発に対して、切り土や盛り土等の土地の形質の変更を伴う場合の許可制度や宅地造成等規制区域内の宅地造成工事についての許可制度があります。

c) 関係する法令

- ・斜面地を利用した地下室マンションについては、区・市等の「条例」。
- ・斜面地、がけ地等における建築や開発については、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」、各都道府県の「がけ条例」。
- ・切り土・盛り土等による土地の形質の変更(開発行為)については、都市計画法。
- ・宅地造成等規制区域内の宅地造成工事については、宅地造成等規制法。
- ・高さが2mを超える擁壁(指定工作物)を建築敷地に設置する場合については、建築基準法。

◆情報リンク

- ・「斜面地マンションに関する条例関係」
横浜市、横須賀市、京都市、東京都内文京区・世田谷区その他の区市のホームページ
- ・「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律関係」
<http://www.mlit.go.jp/river/gaiyou/houritu/kyukeihou.html>
- ・「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律関係」
<http://www.mlit.go.jp/river/sabo/linksinpou.htm>

- 「がけ条例関係」

各都道府県のホームページ

- 「都市計画法の開発行為関係」

http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/kvoka_seido/index.htm

- 「宅地造成等規制法関係」

http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/takuchi_gaiyou.htm

II. 建物性能を見極める

3. 火災への備え

1) 火災時の避難経路は確保されていますか？

マンションの防災対策では、火災時の安全性も重要なポイントです。購入を決める前に、火災が起こった時の安全対策について確認しておきましょう。火災時には、通報、消火、避難の3つの段階がありますが、最終的には、いかにして素早く安全な場所に避難できるかということになります。マンションの避難対策では、主に「玄関から」「バルコニーから」「共用部分に面する窓から」の3パターンが考えられます。

・「玄関から」

玄関からの避難ルートを確保するためには、玄関ドアが開かなくなり住戸に閉じ込められることを防ぐために、玄関ドアが「耐震枠付き」になっているか確認しましょう。耐震枠というのは、玄関ドアとドア枠の間に隙間をつくり特殊な部材が挟んであるもので、地震でドア枠がゆがんでしまっても、その変形を枠内で収めてドアが開けられるように対策が施されています。

・「バルコニーから」

バルコニーからの避難は、玄関からの避難が困難な場合の対応策として一般的です。バルコニーには、隣接した住戸への避難を可能にするため、いざというとき蹴破って移動できる「隔て板」が隣戸間に設置されています。また下階へ避難するために、ハシゴが収納されている避難ハッチが設けられています。しかし、工事費、定期点検、メンテナンスなどにコストがかかるため、角住戸のみに避難ハッチが設置されている場合も珍しくありません。このような場合、中央付近に位置する住戸からは避難ハッチまでの距離が長くなり、避難に時間がかかることが予想されます。バルコニーからの避難経路を確認し、何枚の隔て板を蹴破れば避難ハッチにたどり着くのかを事前に確認しておきましょう。

・「共用部分に面する窓から」

共用部分に面する窓から避難する事態も考慮に入れておきましょう。その場合、防犯上設置されている面格子の固定方法が問題となります。がっちりと固定されていれば、高齢者や子供の力でははずすことができず、避難が困難になってしまいます。このような観点から、内側から外れる機構をもつ可動式面格子は災害時など緊急の場合に安心です。

◆情報リンク

- ・ 火災の全般について調べる

総務省消防庁

<http://www.fdma.go.jp/index.html>

総務省消防庁消防大学校 消防研究センター

<http://www.fri.go.jp/cgi-bin/hp/index.cgi>

財団法人 消防科学総合センター

<http://www.isad.or.jp/cgi-bin/hp/index.cgi>

消防防災博物館

<http://www.bousaihaku.com/cgi-bin/hp/index.cgi>

東京消防庁

<http://www.tfd.metro.tokyo.jp/>

- ・ 住宅火災について調べる（他にもたくさんのリンクがあります）

住宅防火対策推進協議会

<http://www.jubo.go.jp/index2.html>

大分市消防局 防火・防災情報 バルコニーからの避難に関する注意点を調べる

http://www.city.oita.oita.jp/cgi-bin/odb-get.exe?WIT_template=AC020000&WIT_oid=icityv2::Contents::4800&Lk=

2) 階段で避難するのはなぜでしょう？

高層マンションではエレベータがない生活など考えられませんが、火災が発生したときには『エレベータで避難しない』というのが常識となっているのはなぜでしょう？

それは、煙突効果によりエレベータシャフトが煙や火の伝播経路となる可能性が高いからです。また、火災による停電、パニックによる乗り過ぎ、消火の際の水の影響などが原因で起こる故障等により、閉じ込められる危険性もあります。そのため、火災時には階段による避難が原則となっているのです。

そこで、火災時の階段による避難を安全に行うための「住み方のルール」を、売り手や管理組合が住民に周知徹底させる対策を講じているか否かは重要なポイントとなります。

ここでいう「住み方のルール」とは、火災時には、扉、特に出火室の扉と階段室の扉はしっかり閉めておく、ということです。高層の建築物の場合、火災室から階段までの扉が開いていると階段が煙突の役目をして、煙が建物中に広がってしまうからです。

過去の具体例を挙げてみましょう。1989年8月、東京都内の28階建のマンションが24階から出火して、一住戸分が丸ごと焼けました。この時、出火した部屋から煙が廊下、階

段を通じて上階へ流れ、上階の住民が逃げられなくなり、数人が一酸化炭素中毒になりました。煙が上階へ回った理由は、夏、風通しのために住戸と廊下の間の扉を開け放し、さらに階段室近くの窓も開けて風を入れていたことで、しかも火災後、住民が住戸の扉を開け放したまま避難したことです。幸い死者はありませんでしたが、「住まい方のルール」の大切さを物語る事例といえます。

非常用エレベータを、非常時の避難に使うものと思い違いをされている方が多いので、ここでふれておきましょう。

31mを超える建物には、非常用エレベータの設置が義務付けられていますが、これは非常時の避難に使うものでなく、消防隊の消火活動のためのものです。平常時には乗荷用として使用して差し支えありませんが、災害の起こった時には消防隊が専用に使います。そのため、停電時にも使用できるだけの予備電源が設けられ、さらに使用中のエレベータであっても呼び戻すことができ、かごを開いたまま昇降させる装置もついています。

◆情報リンク

- ・ 防災・危機管理について学ぶ
総務省消防庁「防災・危機管理 e-カレッジ」
<http://www.e-college.fdma.go.jp/top.html>

3) エレベータに閉じ込められない管制システムですか？

もしもエレベータに乗っている時に火災や地震が発生したら、どうなるでしょうか？

エレベータに閉じ込められないための安全対策については、マンションにより異なっているのが現状です。いろいろな管制運転システムがあるので、その種類を知っておくとともに、購入を考えているマンションが実際に採用しているシステムを事前に確認しておきましょう。

- ・ 停電した場合

「停電時自動着床装置」が付いていれば、停電しても補助電源によって最寄り階まで自動運転し、扉を開き乗客が降りた後、一定時間後に扉を閉じて停止します。

- ・ 火災が発生した場合

「火災時管制運転機能」が付いていれば、火災時には防災設備と連動して二次災害を防ぐための運転に切り替わります。この場合、降りたい階の操作ボタンを押してもキャンセルされてしまいます。そして、最寄り階ではなく避難階（通常は 1 階）へ自動的に直行運転で着床させて、乗客の迅速な避難を促すと共に閉じ込められるのを防ぎます。乗客が降りた後には扉が閉まって、エレベータを使えなくします。

- ・ 地震が発生した場合

「地震時管制運転機能」が付いていれば、地震が発生した場合、本震（S波）を感知して停電時と同じように自動着床システムが作動します。

また地震に対しては、より安全対策を充実させたシステムもあります。「P波感知器付地震時管制運転」は地震の初期微動（P波）を感知し、本震（S波）が感知される前の段階で管制運転を作動させるものです。さらに最近では、気象庁が配信する緊急地震速報を活用し、揺れが到達する前にエレベータを最寄りの階に停止させる機能をもつもの、長周期地震感知器によってゆっくりとした揺れを感知し、エレベータを安全な位置に待避させる機能をもつもの、などが開発されています。

◆情報リンク

- ・ エレベータの管制システムについて調べる

社団法人 日本エレベータ協会

<http://www.n-elekyo.or.jp/index.html>

4）停電時に避難口を探せますか？

火災が夜に発生し、避難する場合を想像してみましょう。停電して、誘導灯や非常照明装置が点灯しなければ、避難路を探すことさえ難しく大変危険です。

そこで法令で定められた一定規模以上のマンションでは、地上に通じる廊下、階段、通路等（住戸内を除く）に、万一の停電時にも予備電源で点灯する仕組みの誘導灯や非常照明装置の設置が義務付けられています。

誘導灯は消防法の規定により、避難口の位置や避難方向を示すのが目的であるのに対し、非常照明装置は建築基準法の規定により、停電時に最低限の照度（1ルクス）を確保するための予備照明装置といえます。

特に安全管理上、避難時の照明を確保するために、誘導灯は20分間、非常照明装置は30分間の停電時点灯時間が、さらにバッテリーの点検や報告についても、法令により定められています。バッテリーは長時間使用しているうちに劣化し、その寿命は4～6年とされていますので、維持管理の体制についても確認しておきましょう。

○避難口誘導灯（消防法による）



○ 通路誘導灯（消防法による）



○非常照明装置（建築基準法による）



出典：松下電工ウェブサイト
(<http://biz.national.jp/Ebox/yudoto/index.html>)

◆情報リンク

- ・ 防火設備について調べる
財団法人 日本消防設備安全センター
<http://www.fesc.or.jp/>
- ・ 火災報知機について調べる
社団法人 日本火災報知機工業会
<http://www.kaho.or.jp/index.html>

II. 建物性能を見極める

4. 防犯対策

1) マンションの防犯対策、どんなところをチェックすればよいですか？

住まいの防犯というと、とにかく空き巣ねらいばかりを考えてしまいますが、マンションの場合は、駐車・駐輪場やエレベーター、通路、ゴミ置場などの共用部分での犯罪も考えなくてはなりません。車や自転車など乗り物を傷つけられたり盗まれたり、ちかんや不審者の侵入など共用部分で起こりうる犯罪は少なくありません。住戸のセキュリティも大切ですが、こうした共用部分のセキュリティもきちんと配慮されているかどうか、確認しましょう。

○ 住戸のセキュリティ

泥棒が侵入する方法はさまざまです。ピッキングのような錠前（鍵）を不正に開ける方法はよく知られていますが、ほかにもドアを壊したり、窓ガラスを割ったりして侵入することもあります。錠前（鍵）の防犯性だけをチェックするのではなく、ドアや窓の防犯性も確認しましょう。

マンションは、すべての住戸に同じ製品が使われているので、防犯上弱い部分が見つかると同じ方法で軒並み被害に遭ってしまうという弱点があります。錠前（鍵）は入居後自分でより防犯性の高いものに交換することはできますが、ドアやサッシを個別に交換することはできません。通常の製品に比べ価格は高くなります（通常の 1.5 倍～）が、あらかじめ防犯性の高い製品が使われているほうが安全です。

防犯性の高い製品が使われているかどうかは、CP マーク（Crime Prevention：防犯）の有無で確認します。このマークがついている製品は、泥棒と同じ道具を使って、さまざまな侵入方法を試験した結果、侵入できませんでしたと確認された製品で、「防犯性能の高い建物部品」と呼ばれています。錠前（鍵）、ドア、サッシ（窓枠や格子）、ガラスのそれぞれに一つずつつけられます。見学の際には、こうした製品が使われているかどうかをチェックするとよいでしょう。ただし、コストがかかりすぎるなどの点から、「錠前（鍵）だけ」「ガラスだけ」といったように部分的にしか使われていないのが現状です。



CP マーク（正式名称：「防犯性能の高い建物部品」共通標章）

○ 共用部分のセキュリティ

共用部分には、エントランス、駐車・駐輪場、エレベーター、通路（廊下）、ゴミ置場、非常階段、屋上、マンション敷地内の広場など、マンションによってさまざまなものがあります。こうした共用部分のセキュリティに共通して言えることは

- ・明るく見通しがよいこと
- ・防犯カメラや警備員などで監視していること
- ・入居者以外の人がみだりに出入りしないように、鍵をかけたり、シャッターやゲート、フェンスなどで管理していること

が挙げられます。何かあったときに警備会社や管理会社に通報できる装置の有無もチェックするとよいでしょう。共用部分のうち、駐輪場やゴミ置場などは人目につきにくい場所（マンションの裏側など）につくられることが多いので、特に注意しましょう。

2）防犯優良マンション認定制度について

マンションの防犯性を客観的に知る指標として、防犯優良マンション認定制度というものがあります。マンションのセキュリティに必要な項目を専門家（防犯設備士と建築士）が審査をし、防犯上優れたマンションであるかを認定するものです。これまでも一部の都道府県で実施されていましたが、これから各都道府県で順次（2007年夏以降）実施されるようになりました。この認定を受けたマンションには、認定マーク（未定）が貼付されるようになります。

新築マンションには、防犯性能の高い建物部品を使うことが義務付けられているほか、共用部分の明るさや防犯設備、見通しのよい設計がされているかなどが審査項目となっています。制度は始まったばかりでまだ普及していませんが、防犯上、最低限必要なことが審査されているので、購入時のわかりやすい指標として期待されています。

3）警備会社と契約していれば安全か

警備会社との契約が一般の住まいに普及していなかった頃は、警備会社と契約しているだけで安全とも言われていました。ところが、現在のように一般の住まいに当たり前のようになり普及してしまうと、警備の目が届かないところで犯罪が発生するなど、必ずしも安全とは言いがたくなります。また、警備会社との契約には、維持費や運用費として毎月数千円の入居者の負担があります。

しかし、警備会社と契約するメリットとして、何かあったときに駆けつけてくれるという安心があります。規模の大きいマンションほど、日常のセキュリティの管理は難しく、警備会社と契約するメリットは十分に考えられます。また、火災時の対応、高齢者を対象

とした救急通報など、さまざまなサービスが付帯するものもあり、防犯以外にも活用できるメリットがあります。

4) 防犯カメラとプライバシーの問題

防犯カメラの設置はしばしばプライバシーの問題とぶつかります。ゴミ出しや駐車マナーの監視、室内が覗かれるなど、防犯以外の目的でもカメラを活用しようとするために生じる問題です。このために撮影範囲を限定してしまい、必要なときに防犯カメラの本来の役割を果たせなくなってしまうことがあります。「防犯カメラで撮影した映像は、防犯以外の目的で使用しない」「入居者が勝手に閲覧してはいけない」など、理事会で取り決めをしておくことが大切です。

5) 交流することの大切さ

防犯対策が万全でも、入居者の意識が低いと効果を発揮することはできません。日頃から戸締りをきちんとすること、オートロックのエントランスで共連れ（入居者とは関係のない人が一緒に入ってきてしまうこと）をしないなどの注意が必要です。入居者どうしのコミュニケーションをはかり顔見知りになることは、不審者をいち早く見つけ犯罪を未然に防ぐことにつながっていきます。

また犯罪は、マンションの中だけでなく、マンションの周りでも起こっています。近隣の犯罪発生情報は、最寄りの警察署で聞くこともできますが、周辺の町内会や自治会の回覧板、地域の防犯ボランティア団体からも聞くことができます。身近に起こっている犯罪から身を守るためにも、地域の人たちとの交流を大切にしましょう。

◆情報リンク

- ・住まいの防犯について全般的に知りたい

警察庁「住まいの防犯 110 番」

<http://www.npa.go.jp/safetylife/seianki26/index.html>

犯罪の手口の傾向や防犯対策、チェックリストなど、住まいの防犯について幅広く知ることができます。

財団法人都市防犯研究センター

<http://www.jusri.or.jp>

ライブラリの JUSRI リポート「住まいの防犯点検・防犯改修」「防犯環境設計ハンドブック住宅編」では、被害事例とあわせて防犯上弱い点や防犯対策をわかりやすく解説しています。

- ・ 防犯優良マンション認定制度について詳しく知りたい
財団法人ベターリビング「防犯優良マンション認定事業」

<http://www.cbl.or.jp/info/82.html>

防犯優良マンション認定の仕組みや、認定の基準などを知ることができます。

- ・ 防犯性能の高い建物部品を調べる
財団法人全国防犯協会連合会「防犯性能の高い建物部品目録」

<http://www.cp-bohan.jp>

錠（鍵）、ドア、サッシなどの建物部品が防犯性能の高いものであるかどうか、メーカーや型番から検索することができます。

II. 建物性能を見極める

5. 間取り

1) LDKってなんですか？

マンションを選ぶときのポイントとして、間取りは重要な要素になります。よく4DKとか3LDKなどという言葉を使いますが、Lはリビングルーム（居間）、Dはダイニングルーム（食堂）、Kはキッチン（台所）を意味します。DKは食堂と台所が一緒になった部屋（ダイニング・キッチン）、LDKは居間・食堂・台所が一緒になった部屋（リビング・ダイニング・キッチン）です。数字は居間の数を指しています。ですので、4DKは、4つの居間と、ダイニングキッチンが1つある住戸という意味になります。

ここで気をつけなければならないのが、数字の大きさではなく、各個室の質や広さです。例えば、5LDKとうたっていても、実際には小さな部屋が5つあるのでは、使い勝手がいまいちかわかりません。マンションを購入するとき、是非部屋の多さだけではなく、各部屋の質にこだわってみましょう。

購入した後、どのように住まうのか、10年後、15年後はどのような家族の構成メンバーで住まうのか、予想できる範囲でいいので、ライフシミュレーションしてみましょう。そうすれば、その間取りが自分たちに合っているのかどうか、自然にわかるでしょう。

2) LDK+SのSって何？ DENってどういう意味？

間取り図にLDK+Sと記されていることがあります。Sはサービスルームを表します。これは、英語の本来の意味である配膳室ではなく、採光や通風などに関して十分な面積の窓がない部屋をリビングルームと表示することができないため、このように呼んでいます。建築基準法では居室に必要な有効な窓の面積を床面積の7分の1以上と定めています。

サービスルームは、間取り図によっては、納戸やDEN（書斎、仕事部屋）などと記されていることもあります。窓の面積が小さい場合でも、照明、空調機器で部屋の環境を良くすることもできますので、モデルルームなどで確認することをお勧めします。

3) 間取りは変更できない？

間取りは変えられないのではないかとお考えの方も多いですが、実際には、構造体に関わらない部分は改築が可能です。マンションは、たいていスケルトン（構造体）とインフィル（内装・設備）の2つのパートで構成されていて、インフィルの部分は改築が可能です。ですので、間取りは後からでも変更することが可能なのです。

マンションを購入するとき、そのマンションはどこが構造体、構造壁になっていて、どの部分は変更が可能か調べておきましょう。10年後、20年後、ライフステージやライ

フスタイルが変わったとき、それに合わせて間取りも変更することができます。住空間も中に住むひとの生活に合わせて、柔軟に変化することができるのです。ただし、水周りは手をつけると改築費も高額になるので、気をつけてください。

4) 窓から何が見えるでしょう？

次のポイントとして、是非こだわってもらいたいのが、窓から見える風景です。窓から見える景色は、これから毎日あなたが見る風景になります。各お部屋の窓からどのような景色がみえるのか、本来であれば実際に窓を開けて確認したいところです。しかし、とくに高層マンションなどでは、購入時にはまだ建っていないケースもあり、確認することができません。

そういう場合は、周囲の土地の利用がどうなっているのか、確認することをおすすめします。いま何も建っていなくて視界が開けていても、何年か後に前の土地に高いビルが建って、景観を妨げられてしまうかもしれません。せっかくいい景色だったのに、数年後にはビルの壁しか見えなくなった、というようなことがないように、事前に周りの土地が今後どのように利用される可能性があるのか、ある程度把握しておくことも重要なポイントです（詳細は「I-3. 周りの環境」を参照）。

窓は眺望や次に述べる通風と深く関係しますが、窓が大きすぎると家具が置けないこともあります。事前に平面図、モデルルームなどで確認することをお勧めします。

5) 風通しはどうでしょう？

風の道ってご存知ですか？ 風は道をつくってあげると、ずっと流れていきます。自然換気は、湿気も防ぎますし、新鮮な空気を室内に運びます。最近のマンションは機械換気に頼るものが多いですが、できれば窓の開閉による自然換気も確保しておきたいものです。

そのマンションがどのような風の道を確保しているのか、是非確認してみてください。これは平面図で確認できます。平面図で、どのように開口部が設けてあるか、またそれはどのような開口部なのか、スムーズに風は流れるのかチェックしてみてください。できれば、玄関の扉を開けなくても、風が住戸全体を流れる道を持っている物件を選びましょう。とくに地下の居室では、結露が多く発生するなど問題が多く発生していますので、ご注意ください。

6) 収納はどれくらい？

収納をどれくらいとっているのかも重要なポイントです。住宅の設計・計画では、だいたい住戸の面積の10～20%くらいは、収納が必要であると考えられています。そのマンションがどれくらいの収納力があるのか確認しましょう。

また、あらかじめ収納が備わってなくても、後で足すことができるかどうか、後で足す場合どの壁面が使えるのか、チェックしておくといいでしょう。例えば、窓が多い住居

は、眺望や通風の上では良いですが、一方であらかじめ収納を確保していないと、壁面収納はできません。たいていの場合、収納は増える一方ですから、気をつけたいポイントです。

7) 良い間取りと悪い間取りの見分け方は？

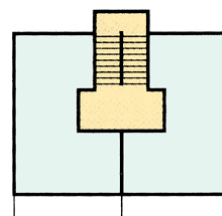
一口に良い間取り、悪い間取りといっても、その分別は難しいですが、良い間取りは、そこで暮らすひとのことをよく考えて設計されているものです。家事がしやすい動線（ひとやものが動く経路）になっているか、家族とのコミュニケーションがとりやすい間取りになっているか、など生活のシーンがイメージしやすい間取りが良い間取りといえます。

8) 住棟や住戸の配置の見方は？

さて、いろいろ間取りについて書いてきましたが、実はそれぞれの間取りは、マンションの住棟や住戸の配置によって概ね決まってしまうのです。それはどこで見たらいいのでしょうか？ 一番わかりやすいのは、共用の廊下がどうなっているかを見るのがポイントです。

- ・ 階段室型

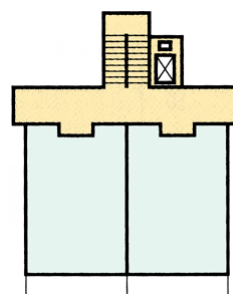
階段室型は、各住戸が階段室かエレベーターホールに直接面しています。共用面積が少なくてすむので、各住戸は両面に開口部がとれ、プライバシーを損なわずに通風や採光が得られるメリットがあります。



階段室型

- ・ 片廊下型

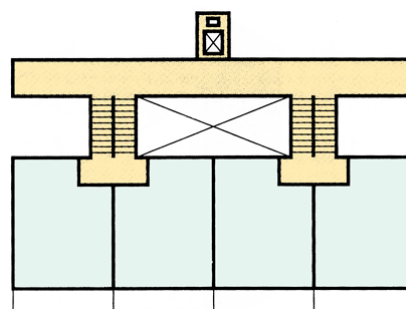
階段室やエレベーターホールからの片廊下に面して各住戸が並んでいるタイプです。比較的1階に多くの住戸を計画できるタイプで大型の高層住宅に適した形式です。しかし、各住戸の前に廊下があることから、プライバシーが失われやすいのが欠点です。



片廊下型

- ・ スキップフロア型

1階おき程度にエレベーターの停止階を設けたもので、エレベーターを廊下階に停止させ階段で上階下階に上り下りするタイプです。廊下のない階ができるため、プライバシーが確保でき、通風もいいのがメリットです。ただ、エレベーターからの動線が長くなることや階段を通らないといけ



スキップフロア型

ない住戸ができるため、高齢者や身障者には不向き
の住宅になるのがデメリットです。

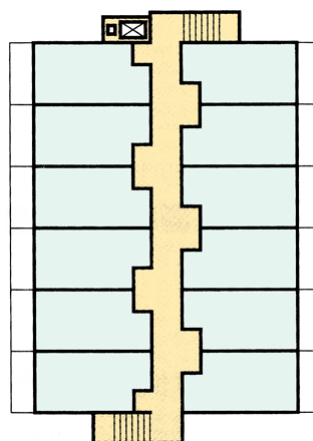
- ・ 中廊下型

階段室やエレベーターホールを中廊下に設け、
その両側に住戸を配置するタイプです。敷地に対
して密度の高い住居を供給できるメリットがあり
ます。日本では北向きの住戸は住環境においてあ
まりよくないため、西向き、東向きの住戸を配置
します。そのため、通風や日照などがあまりよく
ないデメリットがあります。

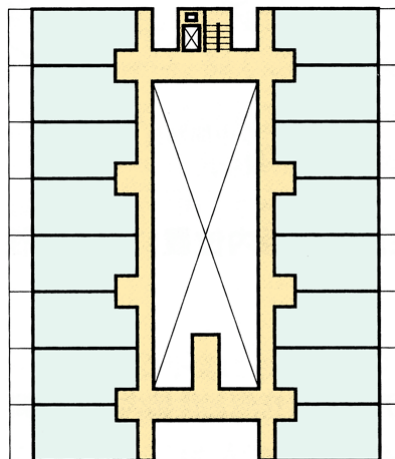
- ・ ツインコリダー型

中廊下型の真ん中の通路の部分吹き抜けにし
たタイプです。中廊下型に比べて通風・換気の面
で改善されています。

このように各住棟のタイプによって、窓の向きや玄
関の位置が決まってくるので、間取りがある程度制約
されてくるわけです。各住戸だけでなく、全体にどの
ような住棟のつくりになっているのか、把握しておき
ましょう。



中廊下型



ツインコリダー型

9) 共有スペースは？

マンションのメリットは、複数の住戸で集まって住むため、共有部を共有して使うことができることです。最近では、プールやジム、パーティールーム、キッズルーム、来客用のゲストルームなど、各住戸では持ちきれない機能をもった多彩な共有部を持つマンションが出てきています。それらの施設の利用方法やルールは、各マンションによって異なります。有料のものや、使いたい住戸が多いため、予約待ちになるケースなどがありますので、共有スペースとその利用方法についても確認しておきましょう。

10) ベランダは自由に使ってもいい？

ベランダもマンション特有のものです。しかし、共用部でもあるので、勝手に塗り替えたり、温室を建てたりしてはいけません。避難用はしごが設置されている場合は、避難の妨げになるようなものを置いてはいけません。そのほか、各マンションによって規定やルールがありますので、確認しておきましょう。

11. 建物性能を見極める

6. さまざまな環境－温熱

1) 住戸の中は気持ちよく過ごせる温熱環境ですか？

a) マンション住戸内の室内環境

マンションを購入するにあたって、室内の環境はとても重要な要素です。多くのマンションは気密性能が高く、構造体（躯体）自体が蓄熱材であるという特性を持っています。マンションを購入して快適に健康に過ごすためには、いくつか配慮すべき項目がありますので、以下を参考に物件を確認してください。

・ ヒートショックを感じない住まい

冬期に暖かな室内から暖房設備の無い廊下に出ると、身体は敏感に反応して気づかないうちに血圧が上昇します。これを「ヒートショックを受けている状態」といいます。住まいの中で、特にヒートショックに気をつける場所は、脱衣所と浴室空間です。入浴前に衣類を脱ぐときに室内が寒いと、ヒートショックを受けて血圧が急上昇し、脳疾患になることがあります。

ヒートショックを感じないために、脱衣所や浴室空間に暖房設備があるかどうか確認しましょう。

・ 結露のない住まい

室内の窓等に結露が生じると、掃除が面倒なばかりか、カビの原因ともなるため、健康面にも良くありません。

結露は冬期に窓に生じることが多いのですが、その他に押入れの中など、空気があまり動かない場所も気づかないうちに結露が生じています。

結露を防止するには、窓がペアガラスや二重サッシなどの断熱対策がなされていることが望ましく、また、冬期に燃焼方式のストーブなど、開放型暖房機器を使用しないようにしましょう。さらに、住宅全体の空気が換気されるように、常時換気を必ず行う必要があります。

参考：結露対策 アドバイスと留意点 ((財)省エネルギーセンター smart + comfort net)

http://www.eccj.or.jp/scnet/winter/winter_06/index.html

・ 室内温度が均一な住まい

部屋の中のどの場所も均一な温熱環境であれば、快適な空間となります。床から天井

までの温度分布が均一だと、温度差を感じずにすみませす。室内の温度分布が均一になりやすくするためには、建物の断熱性能が優れていることと、冬期に床暖房などのふく射方式の暖房が装備されていることが必要です。

b) マンションの断熱

前項で、「建物の断熱性能が優れている」ことが必要と書きましたが、マンションの断熱方式は、内断熱工法と外断熱工法という二つの方式に大別されます。

内断熱工法とは、コンクリート躯体の内側（室内側）に断熱を施す方法です。外断熱工法とは、建物の外側全体に断熱を施す方法で、最近採用事例が増えてきた工法です。

マンションの断熱性能は、上記の躯体の断熱と、窓や玄関などの開口部の断熱仕様で決まります。一般に、新省エネ基準（正式には平成 4 年基準といいます）や次世代省エネ基準（平成 11 年基準）と言われています。現在は、次世代省エネ基準仕様が最も断熱性能が高い基準とされています。

断熱性能が高いマンションは、冬期の暖房用のエネルギーが少なく済むというメリットがあります。購入するマンションがどちらの方式で、どのくらいの断熱性能を有するものか、確認することが大事です。

参考：マンション環境性能表示（東京都）

<http://www2.kankyo.metro.tokyo.jp/building/eco/date2.html>

c) 暖房や冷房等の配慮

・暖房設備

冬期において快適な温熱環境にするには、器具の特性や部屋の用途に応じて暖房設備を選択することが重要です。

暖房設備の選択において、家族が集まり使用頻度が高い居間などは快適性を重視し、寝室であれば音の静かなものが適しているでしょう。主な暖房設備には以下のようなものがあります。

種類 熱源	採暖	
	身体を部分的に暖める	暖房 部屋全体を暖める
電気	こたつ ホットカーペット オイルヒーター	エアコン
石油		開放型暖房機器 ストーブ ファンヒーター FFヒーター
ガス		床暖房
		対流暖房 ふく射暖房

対流暖房とふく射暖房には下表のような特長があります。

種別	種類	方式	特徴
対流暖房	ファンヒーター エアコンなど	熱を風により対流させて室内空気を暖める	・立ち上がりが早く、すぐに暖まる。 ・部屋が乾燥しやすい。 ・ファンの音やほこりが舞うことが気になる場合もある。 ・温風の吹出が上部にあるものなどでは床付近が冷たいと感ずることがある。
ふく射暖房	床暖房	赤外線等が身体に当たって熱になることを利用	・不快な風がなく、ほこりも立ちにくい。 ・部屋が乾燥しにくい。 ・不快な音がない。 ・足元が暖かく、天井まで温度がほぼ均一で快適性が高い。 ・立ち上がりにやや時間がかかる。

近年の新築分譲マンションにおいて、床暖房は採用事例が多くなっていますが、既築マンションにおいてはリフォームの対応により、床暖房を採用することが可能です。ただし、快適な温熱環境で生活するには、購入するマンションにはじめから床暖房が採用されていることを確認することが大事です。

参考：床暖房の方式と特長 ((財)省エネルギーセンター smart + comfort net)

http://www.eccj.or.jp/scnet/winter/winter_05/index.html

・冷房設備

夏期の冷房は、エアコンを用いることが一般的です。エアコンは、電気のコンセントや冷房用の配管類を貫通するためのスリーブが必要なので、設置できる場所が限定されます。各部屋に設置する場所が新築時にエアコンが標準装備されていない場合、部屋の大きさや向き（南向きか北向きかなど）を考慮し、適正な冷房能力を持つ機種を選定しましょう。その際は、専門家にアドバイスをもらうと良いでしょう。

また、冷房設備とは直接関係ありませんが、部屋全体にエアコンの風が行き渡るよう、家具のレイアウトを想定してみると良いでしょう。

エアコンは壁掛式がポピュラーですが、ビルトイン型というものもあります。このタイプは新築時にビルトインされ、隠蔽型や天井埋めこみ型等、美観性が高いものの、交換時の費用が壁掛式よりも高額になるので注意が必要です。

- ・ 通風や日射遮蔽の利用

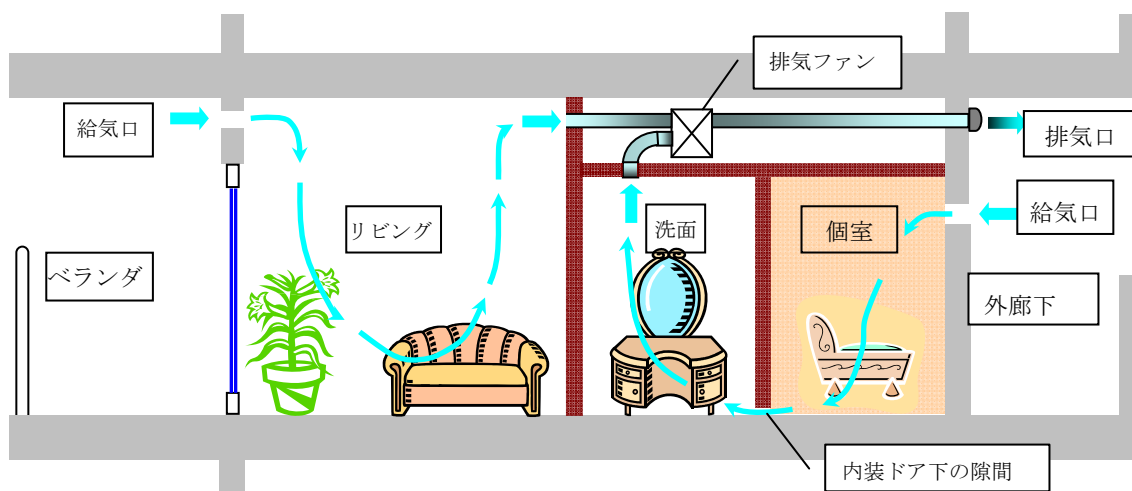
夏の暑さへの対処法として、通風を導入することも有効です。防犯性が高く通風が可能な窓があれば、室内の熱気を排出し、涼しい外気を室内に取り込むことが出来て、夏期においては省エネルギーにもなります。換気は湿度のコントロールにも有効です。通風を利用する際は、外部に面した窓を開けるだけでなく、室内ドアを開放するなどして風の通り道をつくるのが大事です。隣の建物やマンションの共用設備など、窓の外に通風を阻害するものが無いことを事前に確認しておくが良いでしょう。

また、ベランダに面した窓にレースカーテンやブラインドを取り付けることも、夏期において外部から侵入する熱を低減させる効果があり、省エネルギーになります。

冬期はカーテン等を開放することで日差しが室内に導入され、日中の暖房費の節約に繋がります。

d) マンションにおける換気設備

シックハウスなどの化学物質への対処のほか、生活に伴い発生する水蒸気を除去することで湿度を適正に保つことなどから、換気は快適な温熱環境の創出にも重要です。



2003 年から、住まいの中を 24 時間換気することが義務付けられていますが、マンションでは図のように、外壁の給気口から外気を取り入れ、洗面所などから機械で排気をする、第三種換気方式と呼ばれる換気方式が一般的です。建具の換気用の隙間（ドア下の隙間やガラリ）を塞いでしまうと換気が効率的に行われず、結露が発生することがあるので注意しましょう。また、各部屋には外部に面した場所に給気口があります。住戸全体で換気が行われるよう、給気口は閉じないようにすると共に、内部のフィルターを定期的に掃除し、目詰まりをおこさないようにしましょう。

24 時間換気システムの使用中に窓を開けても問題はありませんので、気候に応じて自然の風なども積極的に取り入れましょう。

参考：建築基準法に基づくシックハウス対策について（国土交通省）

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/sickhouse.html>

これとは別に、調理では熱源に拘わらず大量の水蒸気を発生するため、レンジフードによる単独換気が必要となります。気密性の高いマンションでレンジフードを使用すると建具が開けにくくなることがありますので給気口を開放しましょう。

e) 購入する際の確認

これまで、マンションの室内を快適な温熱環境とするための要素を説明してきました。マンションを購入する際は、前述した項目について、販売会社の担当者に確認することが大切です。購入するマンションの性能が自分の要望に合致しないものの場合、リフォーム工事を行うことで解決できることがあります。特に暖冷房設備は、リフォームで改善出来ることが多いので、担当者に確認してみてください。

II. 建物性能を見極める

7. さまざまな環境－音

1) 静かな環境となっていますか？

a) マンションにおける音環境について

生活をしていると、様々な音に囲まれることになります。マンションにおいて、居住者が考える短所の一つとして、周辺住民へ音の配慮をしなくてはならない点があります。※

1

ここではマンションならではの配慮すべき音について解説します。

※1 (社)日本住宅建設産業協会 住宅に関するニーズについてのアンケート調査
<http://www.nichijukyo.or.jp/060728needs.html>

・屋外から侵入する音

駅や幹線道路に近いと生活には便利ですが、その分外部騒音の発生源が近いことにもなります。

また、眺望が良い住戸の場合も騒音対策がなされていない場合は、直接生活空間に騒音が侵入することになりますので注意が必要です。

・建物の中で発生する音

マンションは、構造体を共有しているため、上下や左右の住戸で発生した音が聞こえることがあります。

また、外部騒音対策がしっかりとされている場合、深夜の住戸内がとても静かになりますが、その分上記の音が気になることがあります。

マンション購入の際には、上下階や隣室間の音対策の程度を確認しましょう。

・住戸内で発生する音

生活に伴い、住戸内では炊事、洗濯、掃除等で音が発生しますが、通常のマンションは住戸内で発生する音に対して特別な対策はしていません。ただし、稀にピアノ等の楽器を演奏するために、防音仕様の居室にする場合があります。

b) 外部からの音の遮断

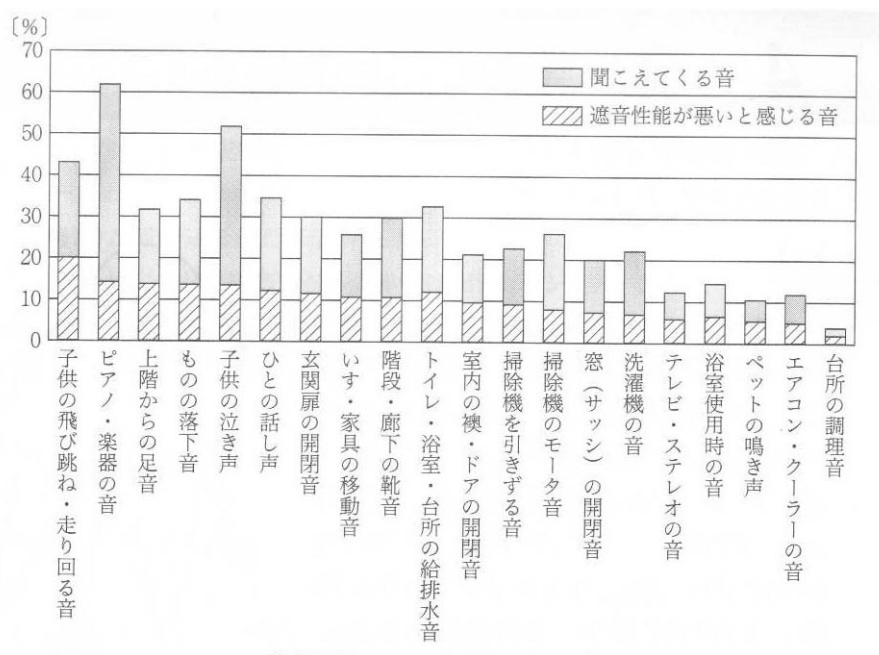
マンションの構造体は外部からの音を透過しづらいコンクリートの場合が多いので、音の遮断対策としては窓や玄関ドア等の開口部が中心となります。

窓の音の遮断性能は、一般的にシングルサッシよりも二重サッシの方が優れています。

二重サッシは前述した結露防止にも有効ですが、外部からの音の遮断にも効果的です。玄関ドアの場合も同様に、「防音タイプ」と表示されたものがあります。窓や玄関ドアの音の遮断性能を示す指標として、「透過損失」というものがあり、値が大きいほど遮断性能が優れていることになります。購入するマンションの窓や玄関ドアの透過損失がどの程度であるか、確認するようにしましょう。

c) 建物の中の音の遮断

集合住宅で快適に住もうには音が重要な要素であることは前述のとおりですが、上階の床や隣接住戸の壁越しに聞こえてくる音に対しては、建物の遮音性能が悪いと不満に感じる傾向にあります。



出典 日本建築学会編：建築物の遮音性能基準と設計指針

・上下階に伝わる音の対策

上階で物が落ちたり、子供が飛び跳ねたときに発生する階下へ構造体を伝わる音を床衝撃音といい、軽量床衝撃音と重量床衝撃音に分類されます

軽量床衝撃音 (LL)
軽くてかたいものの落下音 「コーン」と言う甲高い音 スリッパやスプーンの落下

重量床衝撃音 (LH)
重くてやわらかいものの落下音 「ドスン」という鈍く低い音 子供の飛び跳ね

軽量衝撃音に対する遮音等級は LL、重量衝撃音に対する遮音等級は LH とあらわされます。目安として数値が小さくなるほど、遮音性能がよくなります。

	遮音等級	L-40	L-45	L-50	L-55	備 考
床 衝 撃 音	ひとの走り回り、 飛びはねなど	・かすかに聞こえるが、遠くから聞こえる感じ	・聞こえるが、意識することはあまりない	・小さく聞こえる	・聞こえる	低音域の音、 重量 ・柔衝撃源
	いすの移動音、もの の落下音など	・ほとんど聞こえない	・小さく聞こえる	・聞こえる	・発生音が気になる	高音域の音、 軽量 ・硬衝撃源
	生活実感、プライバシーの確保	・上階で物音がかすかにする程度 ・気配は感じるが気にはならない	・上階の生活が多少意識される状態 ・スプーンを落とすとかすかに聞こえる ・大きな動きはわかる	・上階の生活状況が意識される ・いすを引きずる音は聞こえる ・歩行などがわかる	・上階の生活行為がある程度わかる ・いすを引きずる音はうるさく感じる ・スリッパ歩行音が聞こえる	生活行為、気配での例

出典 日本建築学会編：建築物の遮音性能基準と設計指針

床の遮音性能は、床スラブの厚さや表面仕上げ、部屋の面積などが関係します。表面仕上げをカーペットにしてその下に不織布を敷くと、軽量衝撃音はほとんど気にならなくなりますが、フローリングの場合は、カーペットより軽量衝撃音が伝わりやすく、注意が必要です。

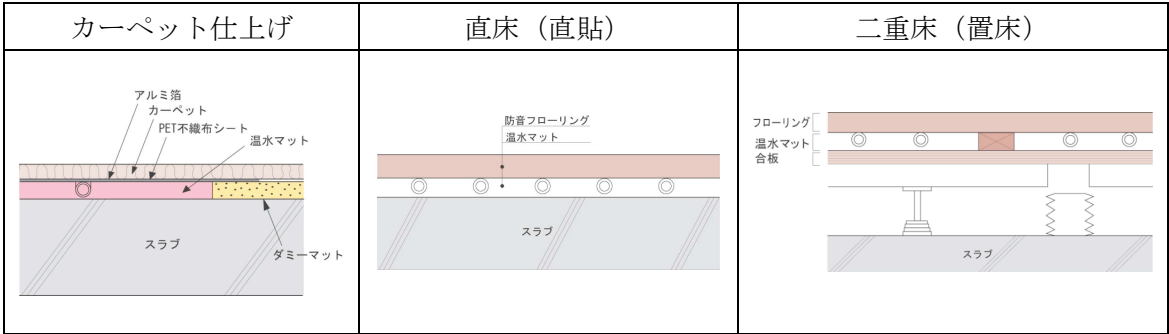


図 集合住宅の床の施工例

重量床衝撃音遮断性能に対する要求水準		
a. 重量床衝撃音対策等級の要求水準		b. 相当スラブ厚の要求水準
等級	床衝撃音レベルの遮音等級 (63～500 Hz 帯域)	相当スラブ厚 (普通コンクリートに換算して)
5	$L_{i,r,H}$ -50 等級相当以上	27 cm 以上
4	$L_{i,r,H}$ -55 等級相当以上	20 cm 以上
3	$L_{i,r,H}$ -60 等級相当以上	15 cm 以上
2	$L_{i,r,H}$ -65 等級相当以上	11 cm 以上
1	その他	その他

[住宅の品質確保に関する法律(1999 第 81 号)]

出典 日本建築学会編：建築物の遮音性能基準と設計指針

- ・隣住戸間に伝わる音の対策

隣住戸を隔てた話し声やテレビの音なども、建物の性能に対する不満につながりやすい空気伝播音です。壁の遮音性能は室間音圧レベル差（Dr）であらわされ、数値が大きくなるほど遮音性能がよくなります。

	遮音等級	D-55	D-50	D-45	D-40	備 考
空 気 音	ピアノ、ステレオなどの大きな音	・かすかに聞こえる	・小さく聞こえる	・かなり聞こえる	・曲がはっきりわかる	音源から1 mで90 dBA前後を想定
	テレビ、ラジオ、会話などの一般の発聲音	・通常では聞こえない	・ほとんど聞こえない	・かすかに聞こえる	・小さく聞こえる	音源から1 mで75 dBA前後を想定
	生活実感、プライバシーの確保	・隣戸の気配を感じない	・日常生活で気がねなく生活できる ・隣戸をほとんど意識しない	・隣戸の有無がわかるがあまり気にならない	・隣戸の生活がある程度わかる	生活行為、気配での例

壁の遮音性能にも、壁の厚さなどの建築構造体の状態が大きく影響します。界壁にスキマやコンセントボックスをつけると、遮音性能が低下します。

なお、住宅性能表示では界壁の遮音性能を下表の4等級で評価しています。

音響透過損失等級(界壁)の要求水準

等級	界壁の透過損失 $[R_w]$ の水準
4	R_w -55 以上
3	R_w -50 以上
2	R_w -45 以上
1	令第22条の3に定める透過損失 (建築基準法第30条に適合していること)

[住宅の品質確保に関する法律(1999第81号)]

住宅性能評価機関等連絡協議会

<http://www.hyouka.gr.jp/seido/shintiku/05-8.html>

- ・共用設備の音

共用のたて配管と近接する部屋では他住戸の給排水音が気になることがあります。フリープランのマンションなどでは、自室だけでなく近接住戸の影響もうけることがありますので、上下階でサニタリー空間と居室（特に寝室）が重ならないようにしましょう。

また、以外に盲点なのが、エレベーターの音です。住戸に隣接してエレベーターが配置されている場合や、玄関や共用廊下側の個室のすぐ傍にエレベーターがある場合は、エレベーターの稼動に伴う音が気になることがあります。購入を検討する場合は住戸の配置にも目を配ることが大事です。

d) 住戸内で発生する音の遮断

住戸内で発生する音については、建物性能への不満とは直結しにくい傾向にありますが、生活時間の異なる家族がいる場合、夜間は洗濯機や掃除機など、音の出やすい家電の使用を控えるなどの配慮をしましょう。

II. 建物性能を見極める

8. さまざまな環境－シックハウス（空気質と換気）

1) シックハウスを避けるには？

シックハウス症候群という言葉をよく耳にするようになったと思います。シックハウス症候群とは、建物内で化学物質の影響により病気になることをいいます。

建築基準法では、接着剤などに含まれるホルムアルデヒドと防蟻処理剤クロルピリホスが規制対象となっています。しかしながら、シックハウス症候群を引き起こす化学物質はそれだけではありません。速乾性ボンドやシール材、シンナーなどの溶剤に含まれるトルエンなども被害を与える化学物質として代表的です。建築に関わるものだけではなく、生活で何気なく使用している洋服の防虫剤、パラジクロロベンゼンなどの被害も少なくありません。無臭の防虫剤は存在が気付きにくく、暴露されている自覚がありません。近年、和ダンスのような気密性の高い家具から、折り戸や換気口のあるクローゼット型の収納が寝室などに設置されているスタイルが多くなり、衣類の防虫剤に暴露されやすい環境となっています。芳香剤や消臭剤も化学物質ですので、過剰な使用はシックハウス症候群を発症する原因ともなりますので、ライフスタイルも考える必要があります。



2) 法律にも限界がある

建築基準法では、室内空気の汚染を防ぐために、新築の建物は規制として、0.5 回／1 h、2 時間で部屋の空気を全て入れ替える量の換気性能が義務づけられています。機械的に換気

しても空気の流れは均等でないので、必ずしも数字通り隅々まで換気ができるとは限りませんし、化学物質への反応は、全ての人に一律ではなく花粉症のように病気が発症する化学物質の許容量には個人差があります。そのことを十分に理解し、機械換気がついているから安心と考えず、化学物質に暴露されない生活を心掛けたり、まめに窓を開け自然換気を行うことも重要です。機械換気も手入れを怠ると、フィルターが詰まり、換気量が不足したり、給気型の換気扇の場合、フィルターが汚れてカビが生えたりすると、それが空気を汚染してしまうこともあります。換気扇のこまめなメンテナンスが必要です。

3) 天然素材、自然素材

天然素材、自然素材だから、シックハウスにならないとは限りません。自然の木でも、天然の科学物質が含まれており、体質によってはそれでアレルギーを起こすこともあります。体質が気になる方は、専門の病院でパッチテストなどでアレルギー反応を調べてくれますので、検査を受けて素材を選ぶのも良いかも知れません。

4) アレルギーを起こしやすい天然素材

うるし、ヒバ・ヒバ油、米杉、ネズコ、桧、松・テレピン油、しょうのう（クスノキ）
オレンジピールオイル

◆情報リンク

- ・シックハウス対策について知っておこう。

国土交通省

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/sickhouse.files/sickhouse_1.pdf

- ・シックハウス対策の総合情報

<http://sickhouse.ansin-sumai.com/>

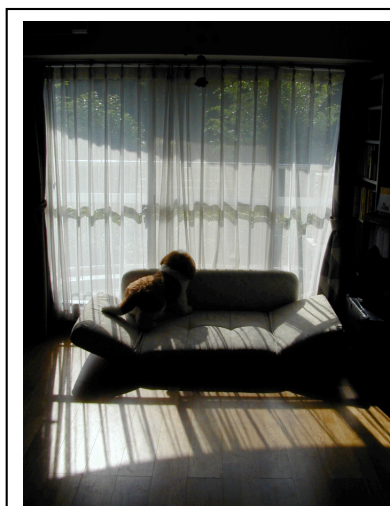
II. 建物性能を見極める

9. さまざまな環境—光

1) 日当たりと方角で大切なことは？

住まいの生活において、日当たりによって得られる効用としては、

- ①光を採り入れることにより、住まいの中を明るくすることができ、照明用のエネルギーを節約できます。空からの光は北面の窓からも得ることができます。
 - ②冬においては、日当たりによる熱を利用し暖かくすることができ、暖房用のエネルギーを減らすことができます。日当りは夏を除いて北面の窓では受けることはできません。
 - ③日が当たっている部分の湿度が下がり、乾燥することになるため、カビ・シロアリの発生や、木材が腐ることなどを防止することができます。
 - ④日光の中に含まれる紫外線の殺菌作用により日光消毒の効果が得られます。
 - ⑤同じく紫外線の中のドルノ線（健康線とも呼ばれる、波長：290～320nm）の働きによるビタミンD₃の形成作用があります。ビタミンD₃の効用は、カルシウムとリンの代謝を調節し、カルシウムとリンに対する腸の吸収を高め、骨への沈着を促進するものです。よってこのドルノ線の働きにより、結果として骨の変形と発育障害すなわちくる病を引き起こすことを防止することになります。
 - ⑥日当たりなど自然の光の変化によって、サーカディアンリズムと呼ばれる周期的な生体のリズムを整え、自律神経機能、睡眠—覚醒など生理機能を健全に保っているのです。光を受けることにより、日々のリズムがリセットされるため、特に東面の窓から朝の光を採り入れることには重要な役割があります。
 - ⑦日当たりによって住まい手にやすらぎと満足感などの心理的効果を与えています。
 - ⑧ガーデニングなどで植物を生育させるには日当りは不可欠です。
- などが挙げられます。



■朝の光—生体リズムを整える役割を果たす。

一方、日当たりがもたらす悪影響としては、

- ①夏においては、日当たりによる熱により温度が上昇し、冷房用のエネルギーを増えることとなります。ただ夏においては太陽の高度が高くなるために、日射によって入ってくる熱は、南面の窓は、東面、西面より少なくなります。特に西面の窓への日射は、午後の気温の上昇時と重なるため、厳しいものを感じられることになります。このような場合にはカーテンやブラインドなどで対応する必要があります。
 - ②紫外線の健康への悪影響としては、日焼け、皮膚の老化・発癌作用、結膜炎・角膜炎等眼への害作用などがあります。
 - ③日当たりによって、内装材料や家具などが傷んだり色あせたりします。特に東面、西面の窓からは室奥まで日が入るので注意が必要です。
- などです。

これらの日当たりの効用や悪影響を十分知った上で、住まいの選定、住まいの計画を行うべきだと思います。欧米では家具などの損傷を嫌い、日当たり避け日当たりのない住宅に積極的に住む人もいます。また北側の窓からの景色は、日光を受けている他の建物の明るい面を眺められると視覚的なメリットもあります。ただ日本人にとっての日当たりとは、日本という国名、日の丸という国旗などのように伝統的には信仰にもつながるほど重要なものであり、現在も日本人の多くが、住宅の購入時に、日当たりを要求するのは、このような心のよりどころとしての意味があるのかも知れません。

1日のうちで、窓などの建物の重要な部分に日光の当たる時間を日照時間といいます。第2次大戦前の当学会の研究から始まって、1950年代に公営住宅や公団住宅の設計基準に採用されたこともあり、日照時間の目安として、冬至日に4時間というのが一般に定着しました。いくつかの社会調査的な研究でもその妥当性が示されています。ただ1970年代以降、都市の建物の密度が高くなるに伴って、これらの基準は大幅に緩められ、現在では、日当たりのない住宅の建設も可能になっています。特に都心部では、都市生活の便利さとの十分な日当たりとの両立は難しい状況になっているといえます。

さらに窓の機能には、日当たり、採光、風通しというような物理面での機能だけでなく、眺め、開放感、やすらぎなどの享受という心理面での健康に関する機能があります。言い換えれば、光、音、熱、空気といった物理的要素だけでなく、心理的・社会的な要素を含めて、建物の外から住まいの環境に必要なものを採り入れるという機能を窓が行っているのです。またこれらの機能だけを取り上げると、採光は人工照明設備によって、風通しは機械換気設備によって代えることが可能で、現代の窓の機能としては、心理的・社会的な二次的側面の方へ比重が移っているともいえます。一方日当たり・採光の量を増やすために窓の面積を単純に大きくすることは、暖冷房のエネルギーや外部からの騒音の進入を増やし、プライバシーの確保を難しくするなどの問題点があることにも留意すべきでしょう。

◆情報リンク

健康と住まいの情報（日照・照明）—大阪府

<http://www.pref.osaka.jp/kankyoeisei/sumai/9sou-syo/sou-syo.html>

2) 照明

人間の視覚は、外部環境からの全情報の大部分を処理しており、適当な照明（人工照明と採光の両者を含みます）によって快適な光環境を創り出すことは、健康な人間生活を支える大きな柱となっています。いうまでもなく夜は人工照明に頼らざるを得なく、人工照明は、安定した光の供給によって人間の生活時間や生活空間を拡大してきました。一方採光は、明るさの変動は大きいものの、開放感など窓の持つ心理的な効果は他のものでは代替することができません。また人工照明が進歩したといっても、光の量としては採光の占める割合が大きく、照明という点でも窓には重要な機能があります。

照明の目的は大きく、

①見るべき対象を正しく知覚し、安全に行動でき、作業の際に目を疲れさせない明るさを確保すること。

②照明の対象物や空間を演出することにより、美しさ、楽しさ、やすらぎなどの雰囲気を生み出すこと。

と大きく2つに分類できます。一般に、住宅では最低限の明るさの確保必要であり、それに加えて、部屋の用途やその部屋で行われる行為を想定し、以上の照明の目的を検討する必要があります。

明るさの確保の基本となる明るさの量に関する重要な指標が、ある面が照らされる程度を示す指標である照度（単位：ルクス lx）で、数字が大きくなればなるほど明るく照らされていることを示します。わが国では、日本工業規格等によって、住宅では居室別に照度の目標値（照度基準）が定められています。ただこれに応じた形で、照明器具は作られているため、一般の生活者の場合には、照度を気にすることなくカタログなどを参考に必要な器具を選定するとよいと思います。特に子供室、台所などは、視る作業が中心となる室なので、必要に応じてテーブルスタンド、手元照明など補助照明器具を加えて、適切な明るさを確保することに留意すべきでしょう。

	照度基準 (lx)			基準 昼光率
	視作業別所要照度	全般照明		
居間	手芸・裁縫	750～2000	30～75	1%
	読書・電話	300～750		
	団らん・娯楽	150～300		
子供室	勉強・読書	500～1000	75～150	－
	遊び	150～300		
寝室	読書・化粧	300～750	10～30	－
食堂・台所	調理・食事	200～500	50～100	1%
浴室・脱衣室	洗面・化粧	200～500	－	－
便所		－	50～100	0.5%
廊下・階段		－	30～75	0.3%
玄関	くつめぎ	150～300	75～150	0.5%

■ 住宅における照度基準と基準昼光率

採光の場合には、人工照明よりも変動が大きいので、照度を目標値とはしにくく、室内の採光の指標としては、窓による空の利用率に相当する指標（基準昼光率）を用いていま

す。ただ一般にこの指標の計算は大変煩雑になるため、建築基準法では、近似的に部屋の床面積に対する窓の面積の比を基準として用いています。ただ窓に関する建築基準法における考え方は、明るさの量の確保における最低基準を示すことを主眼としているため、後述する明るさの分布、明るさの質などを含めたよりよいものを示すということに対しては適当ではありません。よって住宅品質確保促進法における住宅性能表示制度の光・視環境に関する項目では、これら住宅室内での採光に関わる性能の他に前項の日当たりと方角の項でも述べた窓の総合的効果を勘案して、窓の単純開口率で評価しています。

つぎに視野の中で、極端な明暗の差、あるいは日光や照明器具の光源などまぶしい点や面（グレアといいます）など照明環境に問題があった場合、目の調節負担により、視力低下や目の不快感・疲労などを引き起こします。目からの疲労が全身疲労につながる場合もあり、視る作業を中心とする部屋では、明るさの分布はある程度均一であることが望ましいといえます。そのための方策には、照明器具、窓などの分散配置、高い位置への配置、天井・壁などの内装の反射率を上げることによる間接光の利用、照明器具・窓材料に拡散性の高いものを使用することなどがあります。



■ 極端な明暗変化—目の疲労を生むことになる。

さらに明るさの質も重要な要素となります。まず人の顔や物体の立体感、材質感などには、光の方向性と拡散性が大きく関係します。視対象を効果的に見せるためには適正な陰影が必要となります。直射日光、白熱電球など方向性の強い光源は、陰影をはっきりさせ、つやなどの材質感を表現できます。曇天の光、蛍光灯など拡散性の強い光源は、柔らかい感じを演出できるが平板に見えてしまいます。ただ支障となる影に対しては照明器具の配置を考慮すべきです。特に廊下、階段など通路の部分については、人の移動によって影の位置も変わるので、十分な注意が必要です。

また光の色は、温冷感に関係しているので、空間の快適性にも大きな影響を与えます。暖かみのある落ち着いた雰囲気のためには、白熱電球に代表される赤味を帯びた光源、すがすがしく涼しげな雰囲気のためには青みを帯びた光源を用いることが望ましいと思います。さらに人間が認識する物体の色は、光源の色の成分によって大きく異なって見える。特に食事をする室などでは、自然な色の再現性が良い光源を用いることが望ましいといえます。

最後に安静，休息，精神集中にはある程度の暗さが必要です。一方高輝度光源の輝きときらめきは，活気と華やかさを増すが，輝きの地となるのが闇です。空間の求心感，精神性の創出には，対比による光を強調するため闇の部分が必要になります。省エネルギーだけでなく，健康という面からもこのような暗さの効用を忘れてはいけません。

リンク

日本住宅性能表示基準のポイント／住宅性能表示制度を理解するための手引き（光・視環境に関すること）－国土交通省

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hinkaku/point/2_7.pdf

住まいの照明Q & A－照明学会

<http://www.ieij.or.jp/fukyubu/sumai.html>

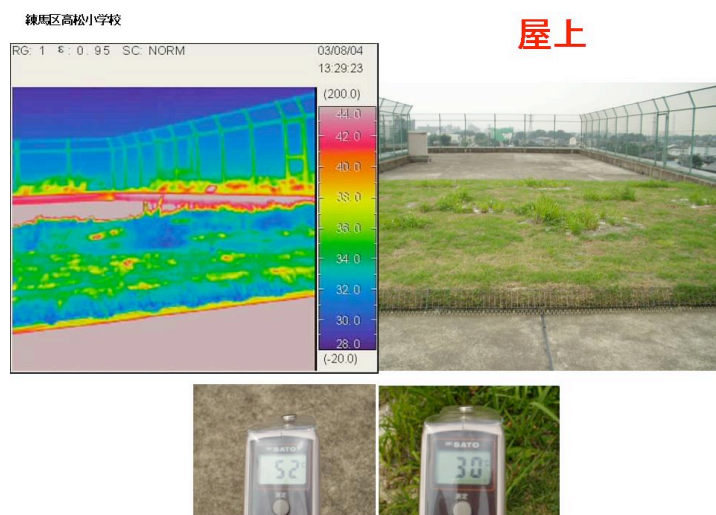
II. 建物性能を見極める

10. さまざまな環境－屋上緑化

1) 屋上緑化の効果と留意点とは？

a) 屋上緑化の効果

市街化した地域は、広い庭など夢となってしまったので、女性などにテラスや屋上のガーデニングが人気です。最近では都市のヒートアイランド現象が環境問題となっており、条例などで屋上緑化を進める流れも出てきています。夏の屋上緑化は大変効果的です。建物の屋上コンクリート部分への直射日光による高温化を防ぎます。それにより、居室の屋根からの熱侵入を防ぐことで、室内の熱環境が改善され、冷房機の省エネルギーに繋がります。熱を防ぐ効果は、植物が持つ機能によるものですので、ちゃんと植物を育成することが重要です。植物は、生き物ですので日射で熱せられると枯れないように水分を補給し、蒸気を放散し、体温を下げます。人間が汗をかいて体温を調整するのと同じです。気化熱を飛ばすことによって、一定の体温を保ちます。屋上緑化をして、その緑の機能を利用することで、日射があたっても屋上面は熱くならないのです。このことは建物の耐久性にも良い影響をもたらします。コンクリートの建物は、熱によって収縮します。コンクリートが収縮すると、クラックが入ります。そこへ水などが侵入したりすれば、錆の原因ともなります。何度も収縮をくり返すことは劣化を速めることにもなります。防水についても同様です。屋上緑化によって、コンクリートや防水に熱の影響を与えにくくすることで、建物の劣化も遅延させることができるでしょう。



写真：屋上緑化の遮熱効果（出典：練馬区高松小学校 エネルギー教育ガイドブック）

b) 屋上緑化の実施の留意点

マンションなどで屋上緑化がされている場合やしようと思うときの留意すべき点は、あらかじめ、土の重量を含んだ構造設計がなされているかどうか。軽量の土壌であって、集中豪雨などで灌水した時の水の重量を検討しているかどうか確認する必要があります。植物の成長により根っこなどで建物に影響を与えないような仕様と、泥や枯れ葉によって、排水がつまり漏水を起こさないよう、メンテナンス計画なども重要です。

屋上緑化により、屋根の照り返しや屋根の高温化を防ぐことで、ヒートアイランド現象の抑制にもなります。

◆情報リンク

屋上緑化について学ぶ

- ・東京都 緑化計画と屋上緑化

<http://ecogarden.jp/knowledge/>

- ・屋上緑化の基礎知識 東邦レオ

<http://ecogarden.jp/knowledge/>

III. 長く住むために

1. 経年劣化への備え，維持管理のしやすさ

1) マンションはどのように劣化するのですか？

○物理的劣化

マンションは、鉄やコンクリートを筆頭に実に多くの種類の素材が用いられています。単体で使われているものもあれば、複数の素材を複合して用いられることもあります。ほとんど総ての材料が、年月に伴い、美しさを失ったり、変形したり、強さを失ったりしますが、その劣化の速さは材料すべてが同じスピードということはありません。理屈をいえば、程度の差こそあれ、完成した直後からすべての材料で劣化が始まるということになり、これを止めることはできません。

しかし、建物の想定される耐用年数のなかで、実用的にはこの劣化の速さを止める、あるいは遅らすことができます。設計者は施主の要望に応じて、対策を講じていますが、それでも劣化が充分止まらないものや、劣化を遅らす処置が不十分な場合もあります。

建物の構造体については、通常の使用の範囲では支障がないように設計されていますが、仮に 50 年から 100 年の使用を前提に設計されていても、コンクリートの充填が十分でない場合や、鉄骨の錆び止め処置が不完全な場合はその寿命は大幅に短くなってしまいます。これらの不具合は通常見つけることが難しく、亀裂が発生したり、錆が出てからでないと分からないようです。これらの点検は専門的な技術が必要なので、定期的な点検計画を立て、その都度状況を記録し、早め早めに処置をすれば、相当長期間にわたって建物を健全な状態で使うことができるでしょう。



鉄部は適切なメンテナンスを行わないと劣化の進行が早い

○機能的劣化

新しく建設されたマンションには最新の設備が設置されています。共用部分では、エレベーターや防犯システム、住戸室内ではシステムキッチンや給湯器など、建設されたときは機能的で使いやすいものが設置されています。

しかし、これらの設備は何年もしないうちに高機能の新製品が次々に開発されていきます。例えば、防犯システムではカメラの高解像度化や高感度化で夜間でもはっきり写るようになったり、ブラウン管の白黒モニターから液晶のカラーモニター、記録方式もアナログビデオテープからデジタルハードディスクへなどと性能が次々と向上していきます。当初に設置したものは、やはり機能的に劣化していくといわざるを得ません。

これらは、設備更新時期やリース期間終了、大規模修繕などの時に最新設備にグレードア

ップが可能なものもありますので、管理組合で議論し改善していくこととなります。

○社会的劣化

社会的劣化は、どちらかといえば建物や設備の劣化ではなく、人の生活様式や居住ニーズの変化によるものといえます。

例えば、一昔前は家族の人数が多かったことで部屋の広さよりも部屋数の多さが重視されていました。同じ専有面積の住宅では、2LDKよりも3LDKや4DKが好まれるなどです。同様に、中古で売ろうと思っても、部屋数が少ないものはなかなか買い手が見つからないこともありました。

しかし最近では、住戸の専有面積が広がってきているとともに、少子化の進行で部屋数の多さよりも一つ一つの部屋の広さが求められています。今後はさらに夫婦のみ世帯や単身世帯、高齢者のみ世帯が増加し、広い家でも間取りはワンルームや2LDKにして、各部屋がゆったりと遣いやすいタイプが好まれるようになるかもしれません。

また、同様に客間や和室のあり方、利用の仕方なども時代の流れとともに変化しました。これらは、ニーズにあわせてリフォームで解決できる場合もあります。例えば日本間を洋間に変更したり、狭い二部屋を一つの部屋にするなどの模様替えです。

ただし、部屋を広げようと思っても、構造躯体となるコンクリートの間仕切壁はマンションの「共用部分」ですから、個人で勝手に手を加えることは絶対にやってはいけません（建物の構造に影響しない壁のリフォーム工事は可能です）。

さらに、住戸内のリフォームは、小さな工事でも周辺の住戸に大きな影響を及ぼしたり、管理規約や法律違反となる場合があります。例えば、和室の畳や洋間の絨毯をフローリングに変更する場合は、確実に下階への騒音や振動が大きくなります。また、構造的にシステムキッチンや風呂場、トイレなどの水回りの位置を変えることは困難（例えば排水管を長くしたため排水不良となったり、下階に排水音が大きく響くようになったなど。）ですので、リフォームを計画するときには管理規約や使用細則などを十分確認するとともに管理組合に相談すること、上下左右の住戸の承諾を取っておくことなどがが必要です。

◆情報リンク

- ・劣化のことをよく知る

財団法人マンション管理センター Q&Aがあります

<http://www.mankan.or.jp/>

- ・修繕・改修のことをよく知る

マンション再生協議会 Q&Aがあります。

http://www.manshon.jp/syuzen/s_ga.html

2) マンションの維持保全は誰がやるのですか？

分譲マンションは購入者である区分所有者の私有財産ですので、その「維持管理」は区分所有者が管理組合を構成して行うこととなります。

この場合、住戸の数だけ所有者がいるため、各自の認識が揃っていないと維持保全がうまくいきません。ところが、住宅の利用の仕方（居住、賃貸）や考え方、知識、財産的余裕などそれぞれ違いますので、合意形成がなかなか難しいというのが現実です。

一昔前は、マンションは仮住まいという住意識や管理に関する情報、ノウハウが不足していたことで維持保全がおろそかにされていたマンションも少なくありませんでした。

しかし、最近は書籍やインターネット、各種セミナーなどでいつでも誰でも情報を入手することができますし、社会的にも管理のノウハウが蓄積されてきたといえます。また、永住思考の区分所有者が多くなっていますので、マンションの維持保全への関心が格段に高くなっていることは間違いありません。

この維持保全で特に重要なことは、「点検」、「診断」、「メンテナンス」です。

○点検

建物の点検は、管理組合が自ら行う「自主点検」、管理会社などが行う「日常点検、定期点検」、専門業者などが行う「法定点検」などがあります。

・管理組合が行う点検

建物の目に見える部分や利用している部分の不具合は、居住している人が気がつきます。例えば、オートロックドアの調子が悪いとか、あそこの電球が切れている、ここの植木が枯れているなどです。これらは、情報や苦情として理事会や管理人、管理会社などに伝わりますので速やかな対応は可能です。しかし、外壁に細いひびが入っていたり、タイルが落下しそうなどということにはあまり気がつきません。そこで、理事会が中心となって定期的にマンションの点検を行います。理事会の中に専門家がいる場合は別ですが、ほとんどの場合は、目で見てわかる範囲で不具合をチェックします。

・管理会社が行う点検

管理会社に点検を委託している場合は、その契約内容に従って管理会社が点検を行います。管理人が派遣されている場合は、日常の管理業務を通じて建物の不具合をチェックしたり、定期的に専門技術を持った社員が来訪して機械設備や建物を点検します。

・専門業者が行う点検

エレベーターや換気設備、消防設備、給水設備などは法律で定期的に点検することが定められています。これらは、管理会社で専門資格を持った者や専門の業者が実施し、役所などに報告することになります。

この場合、法律に定められているからといって自動的に役所や業者がやってくれるということはありません。あくまでも、点検・報告義務は管理組合にありますので、いつ、どのような点検が必要で、誰にやってもらうかなどもすべて決めなければなりません。

○診断

点検によって建物や設備に不具合が見つかった場合は、その対処のために専門家に診断を依頼します。例えば、漏水が見つかった場合に、どこから、どうやって水が入り込んでくるのか、そしてその不具合をどうやって改善すればいいのかななどを診断してもらいます。

点検は不具合の有無を確認するのが目的ですので、結果的に不具合がなくても「点検」そのものは必要ですが、「診断」は、不具合が発見されてから実施します。したがって、あらかじめ診断時期を決めておくことはできませんし、どの程度の診断が必要なのか、どのぐらいの費用がかかるのかは、その事象が発生してからでないとわかりません。

○メンテナンス

診断した結果、不具合への対処方法が決まりましたら修繕工事を行います。緊急な工事が必要なのか、あるいは定期的に行う大規模修繕のときに同時に実施するのかを決めます。

このあたりの判断も、不具合の内容や次回の大規模修繕工事の時期、費用などで大きな違いが出てきますので、理事会がよく理解したうえ、管理組合で合意形成をすすめていきます。

☆点検や診断への立会い

点検や診断を業者任せにせずに管理組合も立ち会ったり、きちんと報告を受け、不具合への対応を先延ばししないことが肝要です。



◆情報リンク

- ・点検、診断、メンテナンス（修繕）のことをよく知る

財団法人マンション管理センター Q & Aがあります

<http://www.mankan.or.jp/>

- ・管理組合の自主点検をよく知る

独立行政法人住宅金融支援機構 管理組合でできるチェックポイントがあります。

<http://www.jhf.go.jp/jumap/mansion/kyoyu/marugoto02.html>

3) 経年劣化で影響を受ける性能はなんですか？

鉄筋コンクリート構造の建物は、アルカリ性のコンクリートが空気中の酸素によって中性化され、劣化していきます。これによりひび割れが生じ、水分が鉄筋にまで及ぶと鉄筋がサビて建物の性能が低下します。なお、これらは構造体の表面に施す仕上げの種類や施工時の気候・天気、打設状況によって大きく変わるなど、総ての建物で状況は異なります。

標題にある「経年劣化」と一口にいても、状況は多彩です。ですから、何年経過したから性能が何%低下するとは言いきませんが、確実に性能は「経年」と共に劣化していきます。マンションは、建物の耐用年数は数十年と長いのですが、決して「無限」ではないことを十分理解しておく必要があります。

○耐震性能

耐震性能は、通常の数十年という使用期間内で、材料の経年劣化によって法律で要求する性能を下回ることがないように余裕を持って設計されているはずですので、正しく施工されている限り安全と考えて良いでしょう。ただ、近年の構造計算の手法は、建物の性能を細かく計算できるので、余裕のないぎりぎりの設計が可能になっており、経年劣化に対するゆとりが少なくなっていることも事実です。

できあがった建物を見ただけでは、どの程度の耐震性能があるのかを判断することはできませんが、「耐震性能」は大規模震災時のときに、まさに「人の命」を左右することとなります。マンションを購入するときは、構造や耐震性能についてもできる限りの情報収集と正しい理解を深めておくことが肝要です。

○遮音性能

通常、音の問題は上下階が中心に考えられ、床の遮音性能などが注目されがちです。確かに日常の生活音が上下階で影響するのは事実ですし、もともと畳や絨毯だったのをフローリングにリフォームしたことが原因で大きなトラブルや訴訟、場合によっては死傷事件になることも少なくありません。音の感じ方には個人差がありますが、毎日の生活に大きく影響しますので、遮音性能は大きなポイントです。

一方、サッシ窓や玄関ドアなどの開口部からも騒音が進入します。上階からの騒音だと思っていたら、実はぜんぜん違うところに原因があったということもあります。

サッシ窓や玄関ドアは、経年や日常の開閉による磨耗などで劣化が進みます。隙間ができると、遮音性能が低下し、外からの音が入ってくるだけでなく、室内の音も外に漏れます。また、断熱性能（気密性能）も低下し光熱費に大きく影響します。

サッシやドアは、住戸の向きや風雨の当たり方、利用の仕方などによって傷み方が異なりますが、修繕するときは全戸同一に実施したほうが割安となります。また、各戸でバラバラなデザインや材質のものに交換しないようルールを定めておく必要があります。

○防水性能

コンクリートの建物にとって、最も強敵となるのは雨や雪です。防水性能が劣化しますと、雨水がコンクリートに浸入し、鉄筋のサビや室内への漏水、外壁タイルの剥離、コンクリ

ートの破片や塊の落下などの事故が起こります。実際に、外壁のコンクリートの塊が落ちてきて死傷者が出た事故もあり、この場合は管理組合の維持保全が不適切であったとして責任を負うことになります。

自由に出入りできる屋上であれば、日ごろから傷み具合を目にすることができますが、立ち入れない構造であっても、定期的に確認するための管理組合の点検は重要な意味を持ちます。また、屋上だけでなく、雨どいが詰まった場合は、雨水が逆流し、ベランダを通じて室内に水が流れ込むこともあります。したがって、雨の日の点検も必要です。



不具合箇所をしっかりと確認

なお、万が一、室内への漏水が生じた場合であっても、被害のあった住戸が修繕するわけではなく、管理組合が費用を負担して修繕します。ただし、禁止されているのにベランダでガーデニングをしたために漏水したような場合は、その原因となった者が負担することになります。

○断熱性能

マンションは木造戸建住宅に比べれば断熱性能は優れていますが、仕上げのグレードの違いや、経年とともに劣化の影響を受けます。例えば、最上階は太陽の炎熱をまともに受けますので、屋上の断熱性能の良し悪しが影響します。さらに、窓のサッシガラスがペアガラスのような断熱性能の高いものであれば、夏の外からの熱を防ぎますし、冬の室内の温かさを保つこともできます。

また、遮音性能でも触れましたが、玄関ドアに隙間があれば、それだけで熱効率がわるくなります。特に古い団地住宅などで見られるスチール1枚のプレスドアや、ドアに新聞の受け口がついているデザインのものは十分な断熱性能は確保できません。

これらは、大規模修繕時などに改善工事を行うことで、断熱性能を向上させることもできます。

◆情報リンク

- ・耐震性能のことをよく知る

国土交通省 Q&Aがあります

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071208_2_.html

- ・改修によるマンションの性能向上を知る

国土交通省 改修によるマンションの再生マニュアルがあります

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070603_.html

- ・修繕・改修のことをよく知る

マンション再生協議会 Q&Aや事例があります。

http://www.manshon.jp/syuzen/s_ga.html

http://www.manshon.jp/syuzen/s_jirei_01.html

4) 設備の維持管理で気をつけることはありますか？

最近、タワー型超高層マンションも増えてきました。その一方で、戸数が少ない小規模マンションも多く建設されています。この二つの違いは、単に戸数の問題だけではなく、必要となる設備の数や規模が大きく異なります。

例えば、エレベーターが何台もあればその数だけメンテナンスに気をつけなければなりませんし、消防設備、防犯設備、給排水設備なども性能や機能、台数、維持管理に必要な内容などがすべて異なります。

逆に、エレベーターが1台しかない、故障したときやメンテナンスのときに利用できず、高層階の入居者や高齢者は大変です。

○エレベーター

エレベーターについては法律によって点検・報告が義務付けられているので、制度上は安全なはずですが、近年起こったエレベーターの死傷事故などに見られるとおり、点検やメンテナンスがズサンであっては点検制度そのものの意味がなくなるので、外部の報告だけに頼らないで、住民が関心を持って管理することが大切です。エレベーターに乗っていて少しでも違和感を感じたら、速やかに理事会や管理会社に報告するよう気をつけておきましょう。

○給排水設備

最近では水洗トイレに物を詰まらせる事故は少なくなりましたが、誤っておむつなどを流してしまって漏水となった事例もあります。また、設置が許可されていないのにディスポージャーを取り付けて排水不良を引き起こした事例もあります。

一方、飲料水の管理には意外と注意が払われていないようです。浄水の給水タンクは定期的な点検と清掃が義務付けられていますが、異物の混入や動物の侵入によって汚染された例は数多く報告されています。

また、直結増圧のポンプを利用している場合は、ポンプの故障や不具合はすぐに断水につながりますので、定期的な点検と確実なメンテナンスが必要です。

これらの管理は一般に管理会社に委託することが多いのですが、あまり任せ放しにしないで、管理組合などできちんと報告を受けることを習慣付けたいものです。

○消防設備

消防設備は、出番がない方が望ましいのですが、いざ火災が発生したときに慌ててしまい、消火器がどこにあるのかや、使い方がわからなかったら意味がありません。ましてや、消防設備が「故障していた」などということは絶対に許されることはありません。

万が一にそなえて、日ごろの点検と訓練が重要です。

消防訓練は理事会が主催し、少しでも多くの居住者が参加することが望まれます。消防設備に対する理解を深めるとともに、こ



消火器の設置場所を覚えていますか？

の機会を活用し、住民同士がお互い顔をあわせてコミュニケーションを図ることも肝要です。

○防犯設備

最近、ピッキング被害などの空き巣のほか、不審者の侵入により住民が直接被害に遭う事件（居直り強盗やマンション住民の後をつけて入り込む暴行事件など）も多く見られる恐れ世の中になりました。こうした事件を少しでも少なくするために防犯設備を設置します。例えば、エントランスのオートロックや各所に監視カメラの設置です。

しかし、これらの設備はある程度の牽制効果は期待できますが、完全に犯罪を防ぐことはできません。また、「住民」なのか「不審者」なのかを判別できればいくら立派な設備があっても役に立たないかもしれません。

設備の機械的なメンテナンスはもちろん重要なことですが、設備があることを過信するのではなく、日ごろの住民間の挨拶運動やコミュニケーションの向上が防犯対策として最も効果的であることも理解しておきましょう。また、暗いところの照明を明るくしたり、見通しが悪いところを改善することなども効果的です。

◆情報リンク

- ・維持管理のことをよく知る

財団法人マンション管理センター Q&Aがあります

<http://www.mankan.or.jp/>

- ・修繕・改修のことをよく知る

マンション再生協議会 Q&Aがあります。

http://www.manshon.jp/syuzen/s_ga.html

III. 長く住むために

2. 高齢者や障害者等の住宅で気をつけたいこと

1) 高齢者や障害者等が安全で安心して住める住宅は、どのようなものでしょうか？

a) それは特別なことではなく、誰にでも関係すること

高齢者や障害者等が安心して住めるということ、特別な話であると思われるかもしれませんが、しかし、若くて健康なときに住みやすいのが良い設計とは限りません。自分や家族が加齢により身体機能が低下したり障害をおったりしても、安心して住み続けることができ自立した生活が出来るかどうかはとても大切なことです。この高齢者や障害者等の等という言葉が示すものは、事故や病気により、車いすや杖が一時的に必要な状態、妊婦や乳幼児を含めて、誰でも安全で安心して住める住宅ということです。



b) 長く快適な住まい

長い期間、快適に住宅を使用するためには、身体機能の変化や、親との同居などの家族の構成の変化を考慮した住宅である必要があります。そのことによって、いざというときに、間取りの変更などの改修の費用が少なく済み、また介護の費用や肉体的負担を低減します。まず、マンション全体が、基本的なバリアフリーを考慮した計画（床に段差がないこと・出入口幅や廊下幅の十分な確保など）になっているのでしょうか。住戸内の部屋の間取りの変更・浴室やトイレの改修・建具等の変更・手すりの取り付けが必要になったとき、比較的簡単にできるかどうか、どの程度融通が利く計画になっているのかも確認してください。特にトイレや浴室が改修できるかどうかは、大事なポイントになります。トイレと浴室の拡張や位置の変更はさまざまな制約があります。近頃は改修しやすいスケルトン・インフィル*などの可変型住戸もあり、変更や改修できる内容を確認してください。

*梁、柱、壁、床などの構造（スケルトン）と、設備、建具、収納など内装（インフィル）を分けた工法

c) 安全で快適に暮らせる住環境

・住戸の計画

住戸の計画は、くつをぬぐことや入浴スタイルなど日本の住慣習や伝統も考慮した上で、安全で、かつ、大きな労力を用いなくても利用できること、また、空間的にも連続して使用でき、時間的推移にも対応できることが必要です。その上で、大切なことは、家族や近隣と交流しやすく見守られやすい計画であり、家族の様子や周囲を感じられる工夫があることです。



周囲を感じ、見守りのある環境

- ・アクセス（移動の容易さ）

道路からマンションの玄関、マンションの玄関から住戸、マンション敷地内の駐車場やごみ収集場所などへの通行に支障がないかを確認しましょう。マンションから一歩外へ出た周辺環境など、広範囲の状況も重要です。

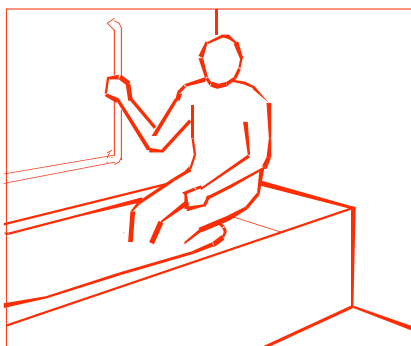
- ・自然を生かした室内環境

高齢者や障害者等は、一般的に暑さ寒さに敏感で影響を受けやすいため、十分な採光や通風、快適な室温などを確保できる住環境は、病気の予防にも効果があります。開閉しやすい窓か、採光や通風に十分な窓の大きさや配置かどうか、主な部屋の方位をチェックしましょう。

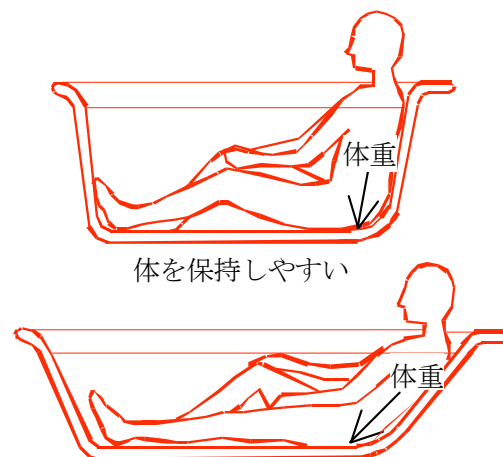


- ・浴室の事故は数多くおきています

冬の浴室での急激な温度変化による事故を防ぐため、浴室や脱衣所に床暖房や暖房機器があることは有効なことです。浴槽は、またぎやすい高さで、腰を掛けるスペースがあると便利です。洋式の浴槽など、重心が不安定で滑り込みやすい浴槽、特に足をのぼしたとき足の先が浴槽の壁につかない浴槽は、体を保持できないので注意が必要です。浴室や脱衣所に十分なスペースがあるか、床に段差がなく滑りにくいのか、手すりの有無などをチェックしてください。浴室の開き戸は、一般的に浴室側に開きますが、浴室内で倒れた場合には戸が邪魔となって救助しにくく、また洗い場スペースの有効利用のためにも、なるべく引き戸か折り戸で、外からも開錠できるものが良いでしょう。



腰掛けるスペースがある浴槽



体が保持しやすい
足が浴槽の壁につかない
滑り込みやすい浴槽

- ・安全で快適なトイレ

トイレは、余裕をもった広さであること、安全で使いやすい場所にあること、もしくは身体機能が低下したとき改修できることが必要です。高齢者等はトイレに座ったときに身体の

前側にスペースが充分ないと立ち上がりが大変になります。ここでも暖房があり、外から開錠できる引き戸（開き戸の場合は外開き）が安心です。各部屋からの移動が少ない場所、特に高齢者や障害者等の寝室にしようとする部屋に近いところにトイレがあるとよいでしょう。トイレットペーパーは結構すぐになくなりますから、そばに収納場所があるか、もしくは 2 個入る紙巻器も便利です。

- ・ 玄関

玄関の扉は、火災の拡大を防止する目的から重いことが多いので、自力で開閉が可能な扉かどうかを確認してください。玄関は、扉の構造や靴を脱ぐ習慣のため、完全に段差をなくしにくい場所です。車いすを利用して乗り越えられる段差でしょうか。人によっては座るためのベンチの設置や手すりが必要になるかもしれません。車いすは、室内用と外出用を分けて使用することが多いので、できれば、玄関に車いすを置けるスペースがあると便利です。

- ・ 戸の把手 水栓金具 サッシの金具 スイッチ

形状や位置は使いやすいかどうかを確認しましょう。例えば、把手や水栓金具は、指がかかりやすく、力を要せずに無理なく使えるでしょうか。

- ・ 手すり

手すりを新たに取付けるためには、壁の下地の確認が必要です。取付け可能な範囲や床からの高さを確認しましょう。

- ・ 台所 洗面台

台の下にスペースがあると、そこに足を入れることができるので、いすに座って作業ができ、車いす使用者も作業できます。その際には、膝やつま先が配管に当たらないこと、水栓レバーも使いやすいこと、台の高さのチェックも必要です。

- ・ 寝室

照明のスイッチは出入口とベッドのそばにあると便利です。他の居室や外部からの音により睡眠が妨げられないように遮音性能が高いことが必要です。

- ・ 居間 食事室

特に、居間・食事室は、家の中心として開放性のある計画が望まれます。

- ・ 駐車場

屋根のある駐車場は便利です。車いす使用者用の駐車スペースがあればより安心です。



・防犯とコミュニティ

防犯は、不審者の侵入を阻止するため、性能の高い錠前・打ち破りにくいガラス窓・セキュリティシステムなど、住まいの守りを固める必要があります。しかし、その他にもマンション全体のコミュニティがしっかりしていることも強い防犯性能となります。マンションではコミュニティが形成されにくいという意見もありますが、後に述べる非常時の安全や被災後の生活にも大きな味方となります。近隣との親しい関係を築けるような建築的な工夫、例えば、開放的なプランで外部環境とのつながりを積極的に取り入れること、周囲を眺め見守り見守られることができることは有効なことです。

d) 非常時の安全と被災後の生活

火事や地震などの非常時や被災後の生活のことも重要な要素です。エレベーターは便利な設備で、眺めの良い高層階にも住むことができるようになりました。しかし、エレベーターは非常時の避難に一般的に使わないものとされ、その後の被災後の生活にも使用できないことが多いのです。エレベーターが止まると、特に高齢者や障害者にとっては、大変過酷な状況となります。阪神・淡路大震災では高層マンションで水汲みのため階段で昇り降りして住民が大変苦労しました。また、元気な人でも一時的な怪我などで階段の昇り降りが困難になるかもしれません。

非常時にバルコニーなどに逃げられることは避難の上で有効です。サッシや扉の形状や重さが開閉に支障がないでしょうか。室内の床とバルコニーとの間に段差がない*とより安全です。身体的な状況や、杖や車いす等の福祉用具も考えて、なるべく安全な住まいを選択してください。また、非常時の安全と被災後の生活は、マンションだけの問題ではありません。周囲の良好なコミュニティが大きな力になります。非常時に近隣の協力を得られるかどうかは重要なことです。*室内床とバルコニーとの間の段差をなくすためには、特殊なサッシや工夫が必要です

5) 社会全体の財産

社会の高齢化、それに伴う障害者の増加を踏まえ、安全で快適に住める環境をつくることは、今後、ますます重要な課題となるでしょう。そのため、個人の住まいであっても家族や地域社会の負担（金銭的、肉体的、精神的）を考慮すると社会全体の財産という考え方が必要です。高齢者や障害者等が生き生きと暮らせる環境が、全ての人にとって快適な住まいといえるのではないのでしょうか。



オランダの新築マンションの広告
(不動産会社のウィンドーに掲げられたイメージパースを撮影)

外部が見え明るく十分に広い廊下を、高齢者が歩行器を使用し通行している。高齢者や障害者等が快適に生活できる住まいであることは、販売促進の要素となっている。

◆情報リンク

高齢者や障害者等が新築マンションを選ぶにあたって気をつけたいことというテーマに良くあったものは、あまり見あたりません。特に、障害は多様ということもあり、障害者を対象とした新築マンションの情報は、皆無に近い状態です。そのため、共通点となるチェックポイントを、簡潔に書きました。実際の住まいを選ぶにあたっては、さらに、個々の嗜好、身体的な特徴、福祉用具を考慮に入れて、よりきめ細かい検討を行って下さい。

住まいづくり NAVI：住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）[高齢者等配慮等級]

<http://www.sumainavi.net/databank/hinkaku/index02219.html>

住まいの情報発信局[高齢者の住宅]

<http://www.sumai-info.jp/elder/index.html>

住宅・すまいWeb[高齢社会と住まい]

<http://sumai.judanren.or.jp/p012.html>

国土交通省：高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）

http://www.mlit.go.jp/barrierfree/barrierfree_.html

国土交通省：高齢者が居住する住宅の設計に係る指針

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/koureishahou-kokuji1301.htm>

III. 長く住むために

3. ライフステージとのマッチング

1) ライフステージの変動にともなう住まい方の変化を考えてみましたか？

住宅を選ぶ場合には、今の状況はもちろん、家族のライフステージの変動などについても検討しておく必要があります。とくにマンションの場合、増築ができないことや、リフォームを行う際には構造上の制限があったり、管理組合への許可が必要だったり、様々なことを考える必要があります。

ある程度の将来を見据えて選ぶことが重要だといえるでしょう。

とくに子供部屋なども、引っ越し時に幼児だった場合でも数年後には小・中学生とどんどん成長していきますので、家具などをレイアウトした部屋のイメージなども検討しておく必要があります。

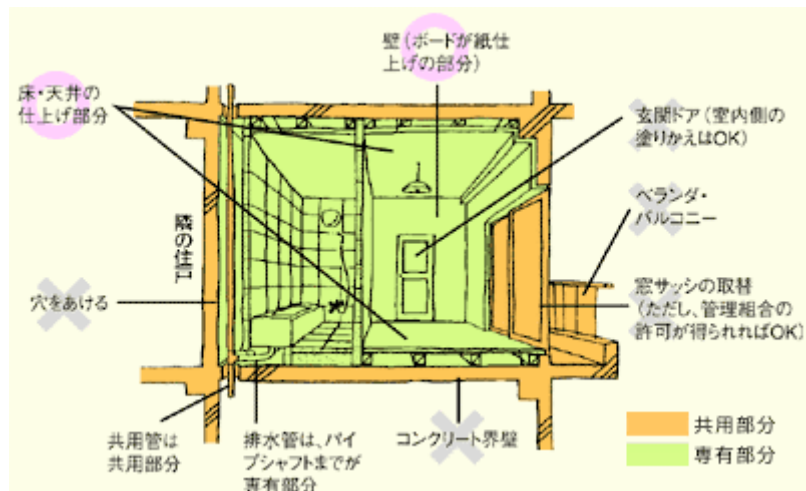
さらに子供が独立した後の空き部屋の有効活用や、家族の高齢化に伴う対応など、住まい方や要求される機能が変化していくことを理解しましょう。

10年、20年先のライフステージの変動を予測することが難しい場合は、可変性のある間取りを選択しておく、と、住まい方の変化に柔軟な対応ができるでしょう。

2) リフォームすることも具体的に考えてみましたか？

新しいライフステージへ変化した場合は、新しいライフステージに合わせたリフォームをすることも一つの手段です。またメンテナンスなどを行って劣化部分や老朽化部分を修繕し、長く使用できるようにしておくことも大切です。

マンションでのリフォームを行い場合は、「専有部分」と「共用部分」についてよく把握しておく必要があります。というのも、基本的には専有部分のみがリフォームできる範囲となるからです。マンションの場合、増築はできませんし、外壁部分である窓の大きさを変えるといったリフォームはできません。



※リフォームができるところできないところ（○×で表記）

図 専有部分と共用部分の一般的な概念図

出典 東京ガスモデリング株式会社のホームページより引用

部屋のリフォームについては、構造についてもよく知っておく必要があります。マンションの主要な構造体である柱・梁・壁は、外したりなどの変更できません。構造的に問題がない範囲内であれば間取り変更は可能です。具体的に言えば、「ラーメン構造」の場合は建物を支えている柱や梁を削ったり外したりはできません。「壁構造」の場合も、外したり穴を開けたりすることはできない壁の部分が大半になります。自分の家がどのような構造なのか、よく確認しておきましょう。

玄関や窓サッシのリフォームは、対象部分がマンションの共用部分なので、勝手にリフォームすることはできません。ただし、防音や気密効果のために、窓の内側を二重サッシにしたり、玄関ドアの内側を塗り替えたりすることは一般的に可能ですが、これらも管理規約で確認しておく必要があります。

またバルコニーやフェンスも共用部分です。一戸だけバルコニーを塗り替えたりすることはできません。1階住戸の専用庭のフェンスや植栽を変えることもできません。

床や家の内部の内装などは専有部分の範囲なのでリフォーム可能です。ただし、マンションによっては騒音などの点で階下に迷惑がかかる場合もあり、管理規約や使用細則などによって制限される場合もあります。このような内容については、管理規約で確認し、必要に応じて管理組合から許可をもらった上で工事を行う必要があります。

キッチンや浴室、トイレなど、水回りの変更には壁内や天井部分、床下など、見えない部分の配管の影響もあり、多くの制約があります。位置の移動は難しい場合もあり、無理に移動すると費用が多くかかる場合もあります。

設備機器のリフォームを行う場合は、管理組合で保管している配管図面や構造図面を入手し、専門家に相談してみることも一案です。

このように部位やリフォームの内容によって、マンションでは管理組合の規約を確認し、必要に応じて許可を得なければならない場合があるということを十分に理解しましょう。

3) リフォームにともなう確認事項をチェックしてみましたか？

リフォームを行う場合は、家族全員で不満点や改善部分を整理し、ニーズに合ったリフォームをしっかりと把握した上で行いましょう。リフォームの計画が決定したら、スケジュールもふまえて、必要な手続きを行いましょう。

まずは工事の内容が管理規約に反していないか確認し、必要な内容については管理組合に許可を取りましょう。

なお、住宅性能表示制度の活用も検討してみましょう。これは国土交通大臣の指定住宅性能評価機関が、第三者的な立場から部位別に住まいの劣化・不具合等の痛み具合や性能を検査・評価する制度です。住まいの劣化・不具合等の痛み具合や住まいの性能が客観的にわかるので、今後の適切なリフォームや修繕の目安にもなりますし、既存住宅の売買時にも役立つ可能性があります。

さらに資金計画も重要なポイントの一つです。自己資金だけで不足する場合は、公的融資や民間金融機関の融資などが利用できる場合もあります。現状の経済状態をふまえて、計画しましょう。リフォームの内容によっては自治体から補助や助成が受けられることもあるので、上手に活用しましょう。

◆情報リンク

・OZONE 家づくりサポート：マンションスケルトンリフォーム（建築家のリフォーム実例など）

<http://www.ozone-reform.com/>

<http://www.ozone.co.jp/housing/index.html>

・ホームクリップ：マンションスケルトンリフォーム

<http://www.homeclip.co.jp/mansion/index.htm>

・リフォーム支援ネット（リフォネット）

<http://www.refonet.jp/search/index.php>

・マンションリフォームの基礎知識（マンションリフォーム推進協議会）

http://www.repco.gr.jp/j/chishiki/seiko_saseru.html

<http://www.sumai-info.jp/reform/chishiki/mansion.html>

III. 長く住むために

4. 維持管理

1) マンションの共用部分とはなんですか？

分譲マンションを購入し、長く快適に住むためには「マンションの仕組み」をよく知っておかなければなりません。

マンションの部屋の中は「専有部分」といい、購入した人がある程度は自由に使うことができます。一方、エントランスや共用廊下、階段、駐車場などは「共用部分」といいます。ここは、部屋の中とは違ってみんなが使う場所ですので、勝手な使い方をすることはできません。

今ひとつわかりにくいのが「バルコニー」です。バルコニーはそれぞれの家が独占的に使用することができますが、一般的には各住戸の専有部分ではなく、「専用使用できる『共用部分』」とされています。

では、このマンションの共用部分は誰がきちんとメンテナンスをしていくのでしょうか？

部屋の中の維持管理は、自分の手でやっていかなければなりません。これに対し、共用部分の維持管理は、「管理組合」が管理します。管理組合とは、マンションを購入した人たち全員で構成する「管理のための団体（＝区分所有法第3条）」です。

管理組合は、共用部分の日常の管理、清掃、点検、修繕などをします。マンションの共用部分がきちんとメンテナンスされていると、長く快適に住むことができますし、資産価値を保つことができます。これらの管理を毎日自分たちの手だけでやるのは大変なので、その業務の全部または一部を管理会社に委託することもあります。

ところで、私達の日常の社会生活の中で、「公共の場」でのルールやマナーが守られずに不快に思うことも多くあります。道路にタバコやゴミを捨てたり、放置自転車や不法駐車、また、歩きながらの携帯電話などは大きな迷惑行為となります。マンションの共用部分も基本的には同じで、自分の玄関ドアを開けたとたんに「公共の場（＝共用部分）」に足を踏み入れることになります。確かに、共用部分は区分所有者が購入した敷地、建物の一部であることは間違いありません。各区分所有者は、その持分に応じて利用する権利も持っています。しかし、それは区分所有者全員のものであり、お互いが納得できるルールを決めたり、他の方に迷惑にならないような利用のしかたをしなければなりません。同じマンションに住んでいる人が快適に暮らせるためには、公共の場である「共用部分」の意味を十分に理解しておく必要があります。

マンションの住民であれば、共用廊下や階段にゴミをポイポイ捨てる人は少ないかもしれませんが、決められたゴミの収集日以外の日にゴミを出してしまったり、分別しなければならないゴミを混ぜてしまったりする人は結構いるでしょう。自転車も決められ

た場所に置かずにエントランスの前に置きっぱなしにしている人はいませんか？

また、専有部分である部屋の中であっても、好き勝手に何をやっても許されるということではありません。壁の中のコンクリートや給配水管、玄関ドア、サッシなどは共用部分ですので、勝手に取り替えたり、改造したりすることはできません。このほか、バルコニーに物置を置いたり、土を入れてガーデニングしたりすることもできません。

住むためのルール（区分所有法、管理規約や使用細則など）をしっかりと確認しておく必要があります。

◆ 情報リンク

- ・マンション管理のことをよく知る

財団法人マンション管理センター Q&Aがあります

<http://www.mankan.or.jp/>

- ・管理規約などのことをよく知る

国土交通省 マンション標準管理規約などを公表しています

<http://www.mlit.go.jp/>

2) 管理組合の役割はなんですか？

分譲マンションは、「全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成（区分所有法第3条）」します。この団体は一般的には「管理組合」といいます。

法律で定められているとおり次のような「管理」を行います。

- ・ マンションの敷地や共用部分の保安、保全、保守、変更、運用、清掃など
- ・ 建物の修繕、長期修繕計画の作成、見直しなど
- ・ 理事会・総会議事録、設計図書、修繕履歴、契約書、点検記録等の整理及び管理
- ・ 組合会計事務、一般管理費、修繕積立金、駐車場使用料などの管理運用
- ・ 風紀、秩序及び安全の維持、防犯、防災などの業務
- ・ 広報、居住者間のコミュニティ形成、その他良好な住環境の確保

これらの業務は管理組合が行うことが原則ですが、そのうちの事務的な業務の全部または一部を管理会社などに委託することができます。

しかし、なにをするにも管理組合内での合意形成と、しっかりした議論、決定を行っていく必要があります。自分たちの財産ですから、建物の維持や生活ルールは自分たちで決めなければなりません。

その意思決定は、区分所有者全員が参加する「総会」で決定します。毎年度の事業計画や収支計画、修繕の決定その他の重要事項などを定期総会や臨時総会で決めることとなります。決められたことは全員で守らなければなりません。

この管理組合を取りまとめていくのが「理事会」です。区分所有者の中から代表者を選び、理事長、副理事長、会計担当理事、修繕担当理事、広報担当理事などを決めます。また、理事会の管理運営が適切に行われているのかをチェックするために監事も選任します。これらの役員は、立候補や輪番などのルールで総会で決定され、一定の期間（例えば2年半数交代）などで担当していきます。

なお、最近、マンション管理で困ったことの例として「役員のなり手がいない」ということがよく話題になります。自分がやらなくても誰かがやってくれるとか、管理費を払っているんだから管理会社が全部やるんだなどと非協力的な態度はいけません。区分所有するということは、持分に応じて権利と義務を持つということです。マンションを購入した人は、「管理運営」に積極的に参加することが必要です。

区分所有者全員の協力を基礎として、管理組合が機能的に活動することができれば、そのマンションは適切に維持され、いつまでも快適なマンションライフを送ることができます。

◆情報リンク

- ・ 管理組合のことをよく知る

財団法人マンション管理センター Q&Aがあります

<http://www.mankan.or.jp/>

3) 管理形態にはどのようなタイプがありますか？

マンションの管理形態には、「自主管理」、「一部委託管理」、「全部委託管理」があります。

自主管理は、特別に管理会社には頼まず、自分たち（管理組合）が中心となって、日常の管理運営を進めていく管理方式です。管理会社への委託費が節約できる一方で、管理組合の負担も生じるため、どちらかといえば大きな機械設備などがなく、管理がしやすい小規模マンションに多く見られます。自主管理はマンションを購入した人たちが管理にかかわる機会が増えますので、必然的にコミュニケーションもよくなり、なにかがあってもお互い助け合うという土壌が育ちます。

一方、超高層マンションや大規模マンションでは、様々な設備があって専門的な知識が必要となるほか、居住者の数も多く、日常の管理の業務量も相当程度あります。このようなマンションを購入した人達だけで維持管理していくのは困難で、業務の一部あるいは全部を専門の管理会社などに委託します。

例えば、次のような業務を委託することとなります。

- ・ 事務管理業務（管理組合の会計、出納、共用部分の維持又は修繕に関する企画、理事会支援、総会支援などの業務）
- ・ 管理員業務（受付、日常の点検、立会、報告連絡などの業務）
- ・ 清掃業務（建物や周囲の共用部分の日常清掃、特別清掃などの業務）
- ・ 建物・設備管理業務（建物点検・検査、エレベーター、給水設備、排水設備、消防設備、駐車場設備の点検などの業務）

これらは、その内容に応じて委託費も高額になっていきます。例えば、管理員の勤務時間が24時間常駐の場合や、日勤（例：9時～17時）、巡回（週1～2回）などでコストは大きく変わります。また、大規模なマンションでは管理員も複数の人数がいる場合もありますが、小規模なマンションでは居住者が管理員業務をこなすこともありますし、そもそも管理室がないマンションも多数あります。

管理員が24時間常駐できるのであれば、防犯・防災面で安心な部分もありますが、マンションはこのほかに修繕のための費用も必要です。資金にゆとりがあるマンションであればいいのですが、自分達のマンションには、どのような管理が必要なのかをよく考えて管理運営の計画を立てていく必要があります。

なお、管理会社に委託している場合であっても、管理組合は真剣に管理のことを考えていかなければなりません。管理会社に「お任せ」しすぎて、管理に無関心になる傾向が見られたり、不要なコスト、必要なサービスが受けられなかったなどのトラブルが発生することもあります。

◆情報リンク

- ・ 管理方式について調べる

財団法人マンション管理センター Q&Aがあります

<http://www.mankan.or.jp/>

- ・ 管理会社について調べる

社団法人高層住宅管理業協会 管理会社の情報があります

<http://www.kanrikyo.or.jp/>

4) 共用部分の修繕はどのような工事が必要ですか？

マンションは鉄やコンクリートでできた建物で、丈夫に作られてはいますが、月日を経ることによって「劣化」が進むため、その状況にあわせて適切な修繕工事が必要となってきます。

例えば、屋上は、雨が室内に侵入しないようアスファルト防水などの施工がなされていますが、長年の風雨や灼熱の影響などで次第に劣化が進みます。そのまま放置しておくと室内に漏水を引き起こし多大な被害をもたらします。また外壁も同様で、劣化の進行からひび割れやタイルの剥がれ、場合によっては、雨水がコンクリートの内部へ進入し、鉄筋を錆びさせて、壁そのものが落下して人に被害が出ることもあります。



足場やゴンドラを使っての修繕工事

屋上の防水や、外壁は、定期的に劣化状況を診断し、計画的に修繕工事を進めていくことが必要です。これらを一括修繕といい、マンション全体に足場をかけ、何ヶ月にも及ぶ修繕工事を進めます。

また、室内で利用している水道の給排水管なども、詰まったり錆びたりしますので、定期的な清掃や管の交換も必要となります。特に給排水管の取替え工事の場合は、長時間水を止めて工事をしますので、水道もトイレも利用できなくなります。

このように、大掛かりな共用部分の修繕工事は、居住しながらの工事ですから、生活の一部が制約を受けることとなります。

これらの工事は、管理組合が工事会社に発注して行います。マンションの規模によっては、一度に数千万円から億単位の大きな工事となります。どんな工事を、いつ、どうやってやるかなど、マンションを購入した人たちで構成する管理組合で決定し、進めていきます。区分所有者や居住者の全員に理解してもらい、工事への協力をお願いしていくこととなりますし、その責任は理事会や専門委員会である修繕委員会がきちんと対応していくことが必要ですので、できるだけ多くの人たちに工事に参加してもらうのがコツです。

なお、病気で療養している方などに、長い工事や室内工事が負担とならないよう配慮が必要な方を把握することも重要です。修繕工事を成功させるためには、日ごろからの情報交流（コミュニティ）が大きくものをいいます。そのための広報活動や、工事説明会などを行いながら、工事を円滑に進めることで、再び美しくなったマンションに住むことができます。

◆情報リンク

- ・大規模修繕について調べる

財団法人マンション管理センター Q&Aがあります

<http://www.mankan.or.jp/>

- ・大規模修繕について調べる

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫） 大規模修繕の進め方の解説などがあります

<http://www.jhf.go.jp/jumap/index.html>

5) マンションの駐車場や駐輪場などで注意しておくことはありますか？

マンションの駐車場はいろいろな仕組みがあり、いくつかの注意点もあります。

○駐車場の権利

まず、駐車場の権利関係を確認します。駐車場はマンションの共用部分であることが一般的です。この場合は、管理組合と利用者として使用契約を締結し、毎月使用料を払うこととなります。これとは別に、マンションを購入するときに駐車場の利用権も一緒に購入する場合や、1階住戸の庭に車の専用スペースがある場合もあります。

また、敷地の元の地主などが駐車場を利用する権利を留保していたり、分譲会社の名義になったままである場合もあります。

この駐車場の利用権をめぐって、いくつかの裁判例もありますので、どのような販売方法、契約内容になっているのか、また、管理規約における規定や管理組合との関係はどうか、どういう事例が裁判になったのかなどについても十分に確認をしておかなければなりません。

○駐車場の使用料

マンションを購入した場合、住宅ローンや管理費、修繕積立金などによる毎月の費用はかなりの負担となります。だとすれば、駐車場の使用料はできるだけ安く、場合によってはタダで使いたいというのが現実的な望みです。しかし、アスファルトにラインだけの平面式駐車場ならいざ知らず、自走式、あるいは機械式という設備が必要な駐車場はイヤでもメンテナンス費用が相当程度必要になりますので、駐車場の使用料はマンションにとって貴重な財源となります。特に、都心でよく見かける地下ピット式の機械式駐車場は、思いのほかメンテナンスに費用がかかります。駐車場の使用料が安い場合、機械部分の修繕が出来ずに故障したり、建物の修繕費を取り崩したりしなければならなくなる場合もあります。

機械式駐車場であるにもかかわらず、マンションを販売しやすくするために駐車場の使用料を極端に低額にしている場合は、販売会社が提示する長期修繕計画の内容を確認するとともに、詳しい説明を求めた方がいいでしょう。



機械式駐車場の修繕費用も忘れずに

○利用できる車のサイズ

駐車場の希望が多く見込まれる地域の場合、台数を確保するために分譲段階で駐車場の区割りを無理やり小さくしてしまうケースが見られます。また、機械式の場合、車重や車高の制限があり、大型車やハイルーフタイプの車が入れないことも多いのです。

この場合は、結局敷地外の貸し駐車場を利用することとなり、マンションの駐車場が空いているのに利用できない、駐車場特別会計が赤字になるなどの問題も発生します。

○駐車場が不足している場合

都心型のマンションや若いファミリー向けのマンションでは、必要な駐車場の台数が確保できず、抽選になったり、空きが出るまで何年も待たされることもあります。管理組合としては大きな悩みの種ですが、いろいろな工夫（例えば平面駐車場を自走式立体駐車場

に変更したり、隣接している空き地を買い取ったりするなどで駐車可能台数を増やすなど）や、ルール（毎年抽選で決めたり、近隣の駐車場を管理組合で一括借り上げるなど）を決めるなどで対応しています。購入するときには駐車場の過不足についても十分注意しておきましょう。

○こんなことも注意が必要

近年、異常気象により局地的な豪雨がしばしば起こるようになりました。河川や都市の排水能力を超える雨が降ると洪水を引き起こします。特に低地や川沿いのマンションは注意が必要です。1階住戸の室内に水が流れ込んだり、電気室、機械室などが浸水すると停電、エレベーターの閉じ込め、オートロックドアの開閉ができなくなるなどの危険性もあります。

都市型のマンションでは、敷地が狭いために地下に駐車場を設置するケースも多く見られますが、車路から車が自由に出入りできるのと同じように水も地下に流れ込みます。たいていの場合は排水用の設備が備えられていますが、いざというときに動かなかったり、排水ポンプの能力を上回る雨水が流れ込んで水没した事例は少なくありません。また、地下ピット型の機械式駐車場も同様です。排水設備の点検は欠かせません。

大雨や河川の氾濫が予想される場合は、土嚢を用意したり早めに車を移動しておくことが水害への備えになります。

○来客用駐車場

マンション敷地内の不法駐車の原因の一つに来客用の駐車場がないことがあります。敷地内の駐車スペースにまったく余裕がない場合は仕方がないですが、余裕がある場合は来客が利用できることを駐車スペースに明示し、その利用者にどの住宅への来客なのかを申請してもらうことで不審な車を排除することができます。

○駐輪場

どれだけあっても不足しやすいのが駐輪場です。1住戸での利用台数に制限を設けている事例も多いですが、子供が増えればその分自転車も増えます。決められた場所に自転車が納まりきらないと、ほとんどの場合はエントランスや共用廊下は無造作に放置されることとなり、住民と接触したり避難路を塞いできわめて危険な状態となります。

解決策としては、整然と整理できる駐輪機を設置するなどが考えられますが、駐輪機によっては使いづらいものもあります。例えば、最近増えてきた電動自転車はかなり重たいので高い位置に跳ね上げるようなタイプの駐輪機では無理が生じます。また、子供用の自転車やタイヤ幅が広い自転車もきちんと駐輪機に収まらないこともあります。



○バイク置き場

車や自転車の陰に隠れてしまいやすいのがバイクです。きちんとした専用の置き場があれば申し分ありませんが、実際には専用のバイク置き場がないマンションも多くあり、駐車場が空いていればその一面に、ない場合は駐輪場に幅をきかせて置いてある光景をよく見かけます。この場合でも、バイクはできるだけまとめて置けるよう位置決めをしておく

ことが望めます。

駐車場や駐輪場等は、あっても使えなかったり、入りきらないなど、実際には全住戸が入居してみないとわからないというのが実情です。

- ・マンションの駐車場や駐輪場について調べる

財団法人マンション管理センター Q&Aがあります

<http://www.mankan.or.jp/>

財団法人駐車場整備推進機構 駐車場に関する情報があります

<http://www.parking.or.jp/>

IV. 資金と契約

1. 資金と契約

1) 売買契約時に留意が必要なのはどのようなことですか？

マンションのモデルルームの見学や、住宅情報誌などでの検討を終えた上で、いよいよマンションの購入の申し込みを行いますと、いろいろな手続きや書類が必要であることに驚かされます。人生最大の買い物で失敗は許されないわけですから、そう簡単に買ったり売ったりできてしまうのは逆に問題でもあります。

マンションの販売業者から渡される書類は、必ず目を通し保存しておくことが必要です。特に重要となる書類は、パンフレット、間取り図、建築関係の書類、重要事項説明書、管理規約（案）、各種使用細則、ルール（案）、長期修繕計画（案）などです。売買契約までにそれぞれの内容を十分にチェックしておきます。

そして、いよいよ建物が完成し、売買契約を締結するときには、再度、今まで渡された書類と売買契約書の内容をよく読みます。重要事項説明で説明されていたことが変更されていることがあるかもしれません。例えば、重要事項説明では、駐車場（機械式）台数が全戸分確保されているとされていたのに、着工後の近隣住民とのトラブルで、そのうちの一部が使用できなくなったなどです。もう契約を目前としているところでこのような変更を説明されても、直接自分に被害がなければあまり気にしないで契約を進めてしまうでしょう。室内の専有部分についても知らないうちに変更がなされていることもあります。左に側を開くはずだったドアが右開きとなっており、そこに置くつもりだった家具が設置できなくなった。トイレはモデルルームでは最新式のものが設置されると聞いていたのに、在庫がないということで片落ちした一世代前のものが設置されていたなどです。

書類上の文字の確認は最も重要です。それに加えて、建物自体とのチェックをしっかりを行い、わからないことは十分納得できるまで説明してもらうようにしましょう。

後から重大なことに気が付いても、「それは説明しました。」とか、「ここに（購入者が気が付かないようなところに）書いてあります。」というようなことが多く、ひどいときには「買ったほうの責任」とまで言われることもありますので、細心の注意が必要です。

買うことに関する行為（手続き）は一瞬ですが、そのマンションには家族が長い間住むことになります。買ったときの失敗は、家族間のトラブルをも引き起こしますので、購入手続きは慎重に行うとともに、家族で十分話し合っておくなど、契約内容をみんなで一つずつしっかり確認しておきましょう。

特に注意しておきたいチェックポイントは、次のようなものです。このときに、自分の住む住戸内のことだけでなく、共用部分の管理に必要な書類や確認事項についてもきちんと調べておきましょう。

- ✓ 敷地の権利、内容
- ✓ 購入代金の支払時期、支払方法

- ✓ 専有部分の面積（売買面積）、登記上の面積、用途
- ✓ 瑕疵担保責任、アフターサービス基準
- ✓ 住戸内設備、共用部分設備の取扱説明書、保証書
- ✓ 管理規約、使用細則、長期修繕計画、その他管理に関する取り決め
- ✓ 駐車場、駐輪場、トランクルーム、ルーフバルコニーの使用方法、使用料
- ✓ 修繕積立金、修繕積立基金、管理費等の額
- ✓ 近隣協定等の内容（※）
- ✓ 設計に関する図書、建築確認申請書、検査済証など管理組合関係書類の引渡し状況
- ✓ 契約の解除に関する事項
 - ・ 手付け解除
 - ・ 契約違反による解除
 - ・ 融資利用特約（ローン特約）による解除
 - ・ 買い換え特約による解除
 - ・ 引渡し前の滅失・毀損による解除（危険負担）

（※）近隣協定とは、マンションを建設する際にマンション事業者と近隣住民との間で協定が締結されていることです。例えば、電波障害対策やごみ置き場、駐車場、駐輪場などの使い方、また、マンションの高層階から覗かれるような場所に位置する住宅のために見通しを遮るブラインドを設置するなどの内容が協定として結ばれていることがあります。しかし、これらの協定内容はマンション事業者から購入者（管理組合）にきちんと引き継がれていないケースも多いです。特に解決のための金銭が絡んでいるなどのようなときは、あえてマンション事業者が協定内容を開示しない場合もあり、後に管理組合側が「全然知らなかった」というようなことでトラブルになることも少なくありません。

◆情報リンク

- ・ 売買契約時の注意事項等について調べる

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）住宅なんでも情報マップがあります

<http://www.jhf.go.jp/jumap/index.html>

- ・ アフターサービス基準

社団法人不動産協会 中高層住宅アフターサービス基準があります。

<http://www.fdk.or.jp/index.html>

- ・ いろいろ調べる

不動産ポータルサイト

<http://www.ocn.ne.jp/house/?R>

2) 住宅ローンの種類にはどのようなものがありますか？

分譲マンションを購入する際、多くの人は住宅ローンを利用します。この住宅ローンを融資する機関は、銀行などの民間の金融機関や、最近多く見られるようになったモーゲージバンク、生損保会社、ネットバンクなどが取り扱っています。そのメニューも多彩で、例えば、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）が扱う「フラット35」や、民間プロパリーの住宅ローン、財形貯蓄をベースとした財形融資などがあります。

申し込み窓口が近い、給与の振込口座があるなどの利便性もさることながら、融資機関によって金利や手数料が違っただけでなく、様々な融資条件に違いがあります。決して、「どこで借りても大差ない」ということではありません。また、同じ金融機関でも、一定期間は店頭表示金利よりも優遇を受けられる商品（借り手側の条件で異なることもあります）や、特定の受付期間だけ優遇（いわゆるバーゲン）されるメニューもあります。場合によっては、A支店とB支店で取り扱っているメニューが異なることなどもあります。

ただ、最も考えておかなければならない注意点は共通で、「どのくらいの金額」を「どのくらいの期間」で、また、「どのような方法」で返していくのかということです。さらに、優遇期間が終わったときに、どのくらい負担が増えるのか（例えば優遇期間中は年2.5%だったものが、優遇期間が終了したら年4.0%が適用され返済額が大きく増えるなど）についても気をつけておく必要があります。

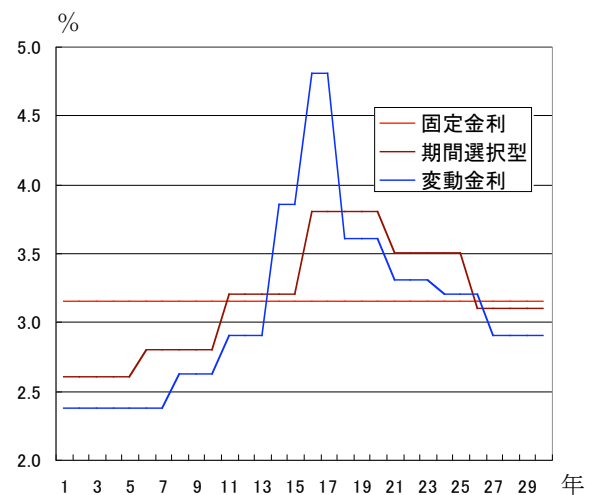
ここでは、その中で「金利のタイプ」を取り上げておきます。住宅ローンを選択するときは、その特徴を十分に理解し、リスクを少なくしておかなければなりません。

a) 長期固定金利型

このタイプは、借入期間の全期間にわたって金利が固定されているもので、将来的に金利が上昇してもそれに影響されないため、安心して返済計画を立てることができます。いまのところ、長いタイプでは住宅金融支援機構の「フラット35」のように、35年間にわたって金利が固定されるものなどです。もちろん余裕があれば、25年で返済計画を立てることも可能です。逆に、金利が下がっていくときは、金利が固定されていて不利になることもあります。

b) 変動金利型

このタイプは、借入期間に関係なく、市中の金利変動に追随します。市中金利が上がるときは借入金利も上がり、返済額も増えていきます。これとは逆に市中の金利が下がるときは借入金利が下がり、返済額は減ります。一番気をつけなければいけないのは、金利動向が上昇局面か、下降局面かで有利・不利が決定します。少々幅であればいいのですが、場合によっては家計に重たくのしかかり返済が困難となることもあります。



金利情勢が上昇傾向か、下降傾向かは十分見極めが必要

c) 固定金利選択型

このタイプは、固定型と変動型を組み合わせたようなタイプです。当初2～3年、あるいは5年、10年などの期間を固定金利期間とし、期間経過後に再度、固定にするか変動にするかを選択できるものです。当初の固定金利期間は、通常、1)の全期間固定のものよりも金利が低く設定されますので、毎月々の返済額を少なくしたり、返済期間を短くすることもできます。このタイプで気をつけておくことは、当初の固定金利期間が終了した時点の金利水準の見通しです。市中金利の上昇で、予想以上の負担増となる可能性もあります。

◆こういう方法も（ミックス型、借り換えなど）

金利変動のリスクを分散するために、前述の3つのタイプの中から複数のものを組み合わせることも可能です。一つの金融機関でローンを組むこともできますし、別々な金融機関で組むこともできます。

例えば、長期固定型のフラット35と、5年の固定金利選択型のものを選びます。段階的に金利が上昇するような場合は、長期固定型で組んだローンは安全ですし、金利が下がる場合は、固定金利選択型の更新時期に金利軽減メリットを受けられます。

長い返済期間中には、金利変動リスクは避けられないため、このようにミックスすることでリスクを分散することが可能となります。

また、返済期間中に「この金利なら固定したほうが将来も安心だろう」と判断できたときは、全額を固定金利型のタイプに借り換える方法も考えられます。借り換えは手数料や登記費用もかかりますので、事前によく調べておく必要があります。この場合、借り替えようと思った金融機関のローンの金利が「いつまでに手続きを完了すればいいのか」を確かめておかねばなりません。手続きにモタモタしていて、いざ資金実行となったときには金利が上がっていたということもよくあります。例として、1ヶ月単位で金利が決定されるローンの場合は、月初めに申し込みをして手続きを進め、月末までに資金の実行までたどり着かないと金利条件が変わってしまうというようなことです。申し込んだときの金利ではなく、資金が実行されるときに金利が適用される場合が一般的ですので十分留意が必要です。

◆情報リンク

- ・資金計画、返済計画について調べる

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）住宅なんでも情報マップがあります

<http://www.jhf.go.jp/jumap/index.html>

国土交通省 住宅金融に関するQ&Aがあります

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jyutakukinyu/index.html>

3) 住宅ローン申込み時の注意点はなんですか？

住宅ローンにはいくつかのタイプがあります。その選択の仕方によっては将来「金利リスク」の影響を受けることもあります。そこはよく考えていただく必要がありますが、そのほかにもいくつか知っておく必要がある注意点があります。

なお、住宅ローンの種類（金利タイプ）については「2）住宅ローンの種類は？」をご覧ください。

a) 融資額

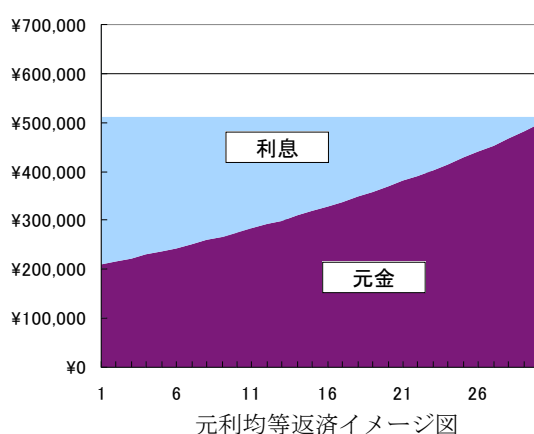
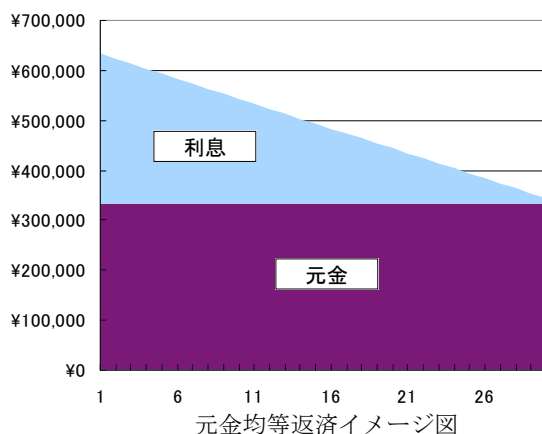
マンションの購入資金 100%を「住宅ローンだけ」で手当てするのは危険です。購入時にかかる諸経費、購入後に必要となる家具やその他の小物、毎月のランニングコストは想像以上に費用がかかるものです。余裕を持って返済できるように、毎月やボーナス月の住宅ローンの返済額がいくらだったら生活が苦しくならないかなどについては十分な検討が必要です。

b) 元利金等返済、元金均等返済

ローンの返済は、毎月支払う額を一定にする「元利金等返済」と、元金を均等に返済していく「元金均等返済（毎月支払う元金は同額ですが利息が減って行きますので月の支払額は減少して行きます。）」があります。返済総額でどちらが得かを比較しますと、元金を早く返していける「元金均等返済」の方が返済総額が少なくてすみませんが、当初何年間（返済期間や借入金利によって違います）かは「元利金等返済」よりも月々の返済額が高額となります。ただ、次第に減っていきますので、時を経るにしたがって負担は少なくなります。

一方、「元利金等返済」は、月々の返済額は一定ですが、最初のうちは利息ばかり返している計算になります。10 年以上返済したはずなのに、あまり元金が減っていないので驚くこともあります。金利が高ければ高いほど、また借入れ期間が長いほどその傾向が強くなります。その代わり、最後まで同じ額を返済し続けるので、資金計画は立てやすくなります。

どちらも、一長一短ですから、現在、及び将来の家計での返済可能額を十分に見越して選択することが肝要です。



c) 毎月返済、ボーナス返済

ローンの返済は、毎月支払うものと年2回のボーナス時に支払うものに分けることができます。会社勤務のサラリーマンは毎月の給与だけですべての額を返済するのは大変なため「ボーナス返済」を組み合わせることが多く、逆に、自営の方などでボーナスがない方などは「毎月返済」だけで返済を組むことが多いようです。

ここで気をつけなければならないのは、ボーナス返済を組み込みますと、毎月の返済は楽になりますが、万が一会社の業績の影響でボーナス支給額が減ってしまったときなどは、とたんに返済が苦しくなってしまいます。バブル崩壊後の経済不況の時は、このことが原因で返済困難となった方も少なくありません。ボーナス返済を利用する場合の安全策としては、ボーナスによる返済額の割合を小さめにしておくことも必要です。

d) 返済期間、繰上げ返済

住宅ローンの返済期間は、長期間にすればするほど毎月の支払額は少なくてすみませんが、総返済額は逆に増えていきます。このバランスをよく考えて期間の設定を行います。このときに自分の年齢や、将来設計をある程度見越しておかないと後々大きな負担となります。

例えば、住宅を購入したときはそれほど大きな負担に感じなかった場合でも、子供の進学費用がかかるようになってきたり、年齢が高くなるにしたがって給与が減額される仕組みだったり、退職して年金以外の収入がなくなったときなどには大きな負担となります。また、住宅ローンの返済額は毎月一定でローン残高は徐々に減って行ったとしても、毎月の収入が減少したり、生活費の負担が増えるリスクのほかに、マンションの高経年化によって修繕費が増えていくことも十分に頭に入れておかなければなりません。

一方、逆に比較的大きな一時金（例えば定期預金の満期）や退職金などが手元に入ったときに、臨時に住宅ローンの返済に充てることがあります。一部繰上げ返済を行うことで返済期間を短縮したり、毎月の返済額を少なくすることもできます。このように、将来の返済に柔軟に対応できる住宅ローンを選ぶのも一つのコツとなります。

なお、一部繰上げ返済は金融機関によっては「最低いくら以上」というような条件がついていたり、手数料が必要な場合がありますので、念のため住宅ローンの契約時に確認しておいたほうがいいでしょう。

◆情報リンク

- ・資金計画、返済計画について調べる

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）住宅なんでも情報マップがあります

<http://www.jhf.go.jp/jumap/index.html>

国土交通省 住宅金融に関するQ&Aがあります

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jyutakukinyu/index.html>

4) マンション購入に必要な費用はどのようなものがありますか？

私たちがマイホームを取得するということは、ほとんどの方にとって人生で最も大きな買い物であることとなります。実際に数千万円、場合によっては億の単位の買い物です。

今の時代は通販やネット販売でも結構高額な商品が販売されています。また、大きな家具や家電製品も高額商品がありますが、これらの大半は、商品の購入価格と送料、場合によっては若干の保険料がかかるぐらいです。

もう少し大きな買い物としては自動車があります。自動車は数百万から高いもので数千万にも及ぶものもありますが、自動車本体のほかにはいくつかのオプション費用、登録手数料、保険、税金などが諸費用として必要となります。きちんと契約書を交わし、ローンや保険をどうするかなどは住宅を購入する場合と同じですが、自動車の場合はほとんどがパッケージとなっていて住宅ほど複雑ではありません。また、自動車は規格品ですので全国どこでもパンフレットと同じ車が選べますし、なんといってもショールームで実物を見て、触れて、試乗して選ぶことができます。

これに対し、新築マンションは「建物が出来上がってない状態」で、「想像」して購入することとなります。売れ残りや中古であれば建物や室内の状態を見ることも、居住者の方に感想を聞くこともできますが、そうでなければパンフレットや住宅情報誌をただで数千万もの契約をするという危険を背負い込むことになります。

例え念入りにモデルルームを見たとしても、それはあくまで別のところに用意されたモデルですので、実際の騒音や日当たり、眺望などは確認できません。自動車ならば、ある程度「乗り心地」を体験できますが、住宅は「住み心地」を体験できません。また、モデルルームと異なるタイプを購入するとなれば、部屋の雰囲気、家具、その他必要となる費用までもを想像するだけで決めなければならないのです。

実際にマンションを購入する場合、パンフレットに記載されている「販売価格」だけで手に入るわけではありません。さまざまな付帯費用が想像以上に必要となります。

例えば、きちんと契約書を締結して、マンションの所有者となったことの証に法務局に所有権の登記を行います。この時の契約書の印紙代や登記費用、不動産取得税などが必要な費用です。また、住宅ローンを利用していれば、ローンの契約のためにも同様に契約書の印紙代や抵当権の設定登記費用も発生します。ここで例示した費用は必須です。誰が購入しても、新たに必要となる費用です。

他方、家具を揃えたり、カーテンや照明器具を新調したりします。家を買うことで気持ちが大きくなっていますので、次から次へと新しい物に買い換えたり、新たに家具や家電製品を増やしたりしてしまいがちです。もちろん、前の家の寸法や色調で合わせていたものは、新しいマンションにはうまく合わないかもしれません。したがって、これらの費用はある程度は仕方がないといえますが、すべての人に共通してかかる費用ではありません。節約することも、お金をかけることも自由です。

これらの「住宅の販売価格」以外に必要な費用を、しっかり見積もって、我慢するところは我慢して、資金計画を確実なものとしていきます。金額だけで数百万、ちょっとすればこの諸費用だけで一千万円を超えてしまうことも少なくありません。

ここでは、マンションを買ったら必ずかかる費用を例示しておきます。

- ・ 住宅購入費、消費税
- ・ 諸費用
印紙税（売買契約）、登録免許税(表示・保存登記)、登記手数料
- ・ 不動産取得税
- ・ 仲介手数料
- ・ ローン手続費用
印紙税(住宅ローン契約)、融資手数料、物件検査手数料、保証料、火災保険料・地震保険料、団体信用生命保険料、登録免許税(抵当権設定登記)、登記手数料
- ・ その他
引越代、粗大ゴミ処分費、電話移設費、挨拶料、修繕積立基金（一時金）

◆情報リンク

- ・ 資金計画、返済計画について調べる
住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）住宅なんでも情報マップがあります
<http://www.jhf.go.jp/jumap/index.html>

5) マンションに住んでいるときに必要な費用はなにがありますか？

分譲マンションにかかる費用は購入代金や諸費用を払ったらそれで終わりということはありません。当然に、また、長く快適に暮らすためには、いくつかの費用がかかります。

まず、個人的にかかるものとして、住戸内の光熱費や水道使用料、固定資産税、都市計画税、住宅ローンの返済などがあります。これらは直接個人から税務署や電力会社、金融機関などに支払います。

一方、マンションの共用部分を維持管理していくために必要な費用として、一般管理費や修繕積立金があります。一般管理費は、毎月の管理に必要な費用で、共用部分の光熱費、水道使用料、設備の点検費、管理員人件費、管理事務費、管理会社委託料、植栽管理費、保険諸費用などに使われます。基本的には毎月の出入りですので、「共益費」的な感覚です。

もうひとつの修繕積立金は、マンションを維持するため計画的に実施する大規模修繕などに必要な費用をあらかじめ積み立てておくためのものです。屋上や外壁の補修工事や設備の修繕などに使われる費用で、築年数とともに修繕箇所が増えていきますので、それに見合うよう積立額も見直されます。マンションによっては、新築時に「修繕積み立て基金」を徴収し、当初数年間の毎月の積立額を低く抑えているところもありますが、結果的には基金がなくても最初から一定水準の額を徴収しているマンションと同じぐらいの額になります。この積立金は、5年や10年に一度といった一定期間ごとに大規模な修繕に使うもので、それまでは多額の積立金を貯めることになります。戸数が多い場合は、数千万や億の単位の積立金になります。最近はやりの超高層マンションや大規模団地では、毎月1千万円以上の修繕積立金（例えば、毎月1000戸×1万円）を集めているところもありますので、その管理やペイオフ対策もきちんとやっておかなければなりません。この積立金がない、あるいは極端に少ないマンションは、工事の時に多額の一時金を徴収されたり、必要な工事ができないこともあります。したがって、マンションを購入するときは、表面的な修繕積立金の月額だけでなく、工事が計画されている時期、内容（長期修繕計画）にも着目しておくことが必要です。

このほかに、例えば、車やバイクを所有していれば駐車場使用料、その住戸にトランクルームがついていたり、ルーフバルコニー、専用庭などがありますと、それぞれ使用料を徴収することがあります。自転車も、駐輪場使用料として定期的に費用を徴収する場合もあります。これらの費用は、マンションによって考え方や決め方が異なりますが、それらを使う人が管理費や修繕積立金などとあわせて毎月管理組合に支払うのが一般的です。

※ 機械式駐車場などの設備があるにもかかわらず、著しく低廉な使用料であったり無料で利用できる場合は、利用しない人たちも含めて全住戸で維持費を負担していることになります。

◆情報リンク

- ・資金計画、返済計画について調べる

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）住宅なんでも情報マップがあります

<http://www.jhf.go.jp/jumap/index.html>

- ・管理規約、使用細則について調べる

国土交通省 マンション標準管理規約などがあります

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123_3_.html

- ・管理費や修繕積立金のことをよく知る

財団法人マンション管理センター Q & Aがあります

<http://www.mankan.or.jp/>